Pamph.
Econ.
Land
W

HAUSHÖHE UND HAUSRENTE

BEITRAG ZUM PROBLEM DER STOCKWERKHÄUFUNG

3 1761 08262731 6

HABILITATIONSSCHRIFT,

DURCH WELCHE

MIT ZUSTIMMUNG DER PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT

DER

KÖNIGLICHEN VEREINIGTEN FRIEDRICHS-UNIVERSITÄT
HALLE-WITTENBERG

ZU EINER

AM FREITAG, DEN 5. NOVEMBER 1909, 12 UHR

IN DER AULA DER UNIVERSITÄT

LIBRARY
DEC 1 1910
UNIVERSITY OF TORONTO

ZU HALTENDEN

ANTRITTSVORLESUNG
„WIRTSCHAFTLICHE QUALITÄTSARBEIT"

EINLADET

DR. HELLMUTH WOLFF.

HALLE A. S. 1909.
Druck von Gebauer-Schwetschke, G. m. b. H., Halle a. S.

Haushöhe und Hausrente

Beitrag zum Problem der Stockwerkhäufung

von

Dr. Hellmuth Wolff,

Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Halle a. S.

Halle a. S.

Druck von Gebauer-Schwetschke, Druckerei und Verlag m. b. H.

1909.

Inhaltsübersicht.

Allgemeiner Teil.

Abschnitt I.

Methodologisches zur Wohnungsfrage.

Die Wohnungsfrage ist auf einen toten Punkt gelangt. Die Kontroverse Eberstadt-Voigt, d. i. der theoretische Kampf, ob der Typ Kleinhaus oder der Typ Mietkaserne die Wohnungen der Gegenwart liefern soll, ist noch nicht zum Austrag gekommen trotz wiederholter Schriften und Gegenschriften. Fast möchte man zu dem Ergebnis kommen[1]), daß die Wahrheit, wenigstens in einer Teilfrage der Kontroverse, nämlich der Bodenpreisbildung, wohl in der Mitte liegen dürfte zwischen Eberstadt und Voigt, wenn Eberstadt[2]) den steigenden Bodenpreis aus der steigenden Stockwerkhäufung ableitet, die die Bauordnung zuläßt, und Voigt[3]) die Ursache der steigenden Bodenpreise in den steigenden Baukosten (Verteuerung des Baumaterials, Erhöhung der Löhne usw.) sieht; und wenn Eberstadt demgemäß die steigenden Mieten durch legislatorische Maßnahmen zur Regulierung der Bodenpreise (hauptsächlich Umgestaltung der Bauordnungen und des Hypothekenwesens) bekämpfen und beseitigen will, während Voigt in fast manchesterlicher Richtung weitergeht und den Konkurrenzkampf der Mieter um die Wohnung als letzten Preisbildner ansieht.

Eine Untersuchung, die ich in den Jahren 1906 und 1907 in Zürich über den Wohnungsmarkt und die Bautätigkeit für das Jahrzehnt 1896—1905 durchführte, gab mir den Anlaß, die Wohnungsfrage von dem Gesichtspunkt aus zu behandeln, den Eberstadt anrührte, und auf dem sein Satz „je höher der Bau, desto höher die Mieten" sich auf-

---

[1]) Carl Johannes Fuchs, im Archiv für Sozialwissenschaften und Sozialpolitik, Bd. 22 u. 23 und Conrads Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 32.

[2]) Rudolf Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, Jena, Gustav Fischer, 1909, pag. 87.

[3]) Andreas Voigt und Paul Geldner, Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin, Julius Springer, 1905, pag. 78 ff.

baut, vom Gesichtspunkt der Haushöhe aus, d. i. der Stockzahl der Häuser und wenn nötig der metrischen Höhe der Häuser[1], [2]).

Ein ästhetisches Unlustgefühl, das mir die Berliner Mietkaserne jedesmal auslöste, wo ich sie sah, trieb mich auch in meinem neuen Wohnorte, in Halle a. S., dazu, der Wohnungsfrage unter dem Gesichtswinkel der Wohnungshöhenlage im Hause nachzugehen, ohne mir zu verhehlen, daß solche Unlustgefühle zuerst aus dem eignen individuellen Wohnungsbedürfnis entspringen, also noch keine allgemeine Ablehnung der Mietkaserne zu bedeuten brauchen.

Auf diese Weise kam ich zu einer statistischen, und ich füge bei, zu einer kulturstatistischen Aufnahme größeren Umfangs, aus der in den folgenden Blättern der Ausschnitt abgehandelt wird, dessen Thema „Haushöhe und Hausrente“ den Anlaß zur ganzen Arbeit der Untersuchung der Wohnungsverhältnisse in Halle a. S. gab.

„Der wissenschaftliche Kampf um die Wohnungs- und Bodenfrage ist zum Teil zurückzuführen auf erhebliche Meinungsverschiedenheiten über Wesen und Aufgaben der Volkswirtschaftslehre“ [3]).

Durch die österreichische Schule, hauptsächlich durch von Böhm-Bawerk und von Wieser, ist in der Volkswirtschaftslehre eine Betrachtungsart stark hervorgeschoben und gepflegt worden, die nach der Überwindung der isolierenden Ökonomik eines Adam Smith und der ökonomisch-materialistischen Betrachtungsweise eines Marx, Ricardo, v. Thünen, und nachdem die historische und ethische, kurz die kulturelle Auffassung der Probleme der Volkswirtschaft Schritt für Schritt an Boden und Bedeutung gewonnen hatte, einigermaßen abstraktiv erscheint und wirkt. Die österreichische Schule löst ihre Probleme bewußt von den eigentlichen Kulturproblemen los und versucht, die Volkswirtschaft auf mathematische Gesetze, also auf naturwissenschaftliche Probleme zurückzuführen und ihren Inhalt hierauf zu beschränken.

Schon wenn eine Scheidung von Existenzbedürfnissen und Kulturbedürfnissen als wirtschaftliche Ausscheidung versucht wird, wie es

---

[1]) Der Zürcher Wohnungsmarkt 1896—1905 im „Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich“ für 1905, pag. 71—123; 1906.

[2]) Die Bautätigkeit in der Stadt Zürich 1896—1905, Heft 7 der „Statistik der Stadt Zürich“; 1907.

[3]) Adolf Weber, „Boden und Wohnung“, Acht Leitsätze zum Streite um die städtische Boden- und Wohnungsfrage. Leipzig, Duncker & Humblot 1908, Leitsatz 8.

v. Philippovich[1]) tut, ist bereits der erste Schritt auf der Bahn der naturwissenschaftlichen Auffassung der Wirtschaft geschehen, und zwar ein um so größerer Schritt, je mehr wirtschaftliche Momente man unter Existenzbedürfnis zusammenfaßt. v. Philippovich zieht außer der Nahrung auch die Kleidung und die Wohnung namentlich ein in die Existenzbedürfnisse, so daß als Kulturbedürfnis eigentlich nur — wie er selbst sagt — die Lebensverfeinerung, der Luxus, bleibt. Scheidet man aber in dieser durchaus berechtigten und wirtschaftlich vielleicht allein berechtigten Weise, so sind die Existenzbedürfnisse eben selbst Kulturbedürfnisse als Normbedürfnisse einer Zeit und Gegend und Schicht, und die Verfeinerungsbedürfnisse sind Luxuskultur. Existenzbedürfnis und Kulturbedürfnis wirtschaftlich zu scheiden, ist demnach nicht zu rechtfertigen; eher könnte man Kulturnorm und Kulturluxus wirtschaftlich scheiden. Dann fällt aber das naturwissenschaftliche Moment ohne weiteres heraus und auch die Wohnungsfrage gelangt in einen kulturwissenschaftlichen Rahmen hinein.

Ganz besonders augenfällig tritt die naturwissenschaftliche Richtung der österreichischen Schule in den Untersuchungen hervor, die auf statischer Unterlage theoretische Ableitungen erstreben.

So wird der Eindruck erweckt, daß die österreichische Schule beim Theorem stehen bleibt, gerade wie die Naturwissenschaften, ein Eindruck, der sich mir einmal ganz besonders deutlich aufdrängte, als ich den vielleicht übertreibenden Ausspruch eines Schülers v. Böhm-Bawerks hörte: „Es wird seiner Schule gelingen, eine Formel für das ganze Wirtschaftsleben zu finden, es auf eine einzige ewige Gleichung zu bringen.“

Die Volkswirtschaft aber ist eine Kulturwissenschaft, weil sie zum Objekt eine gesellschaftliche (soziale) Betätigung hat: das Wirtschaftsleben eines Volkes[2]), [3]); sie ist eine Wissenschaft des Sollens, nicht des

---

[1]) Eugen v. Philippovich, Grundriß der politischen Ökonomie, 4. Auflage, 1901, J. C. B. Mohr (Paul Siebeck), Tübingen und Leipzig, pag. 3.

[2]) Ludwig Stephinger, Zur Methode der Volkswirtschaftslehre, Volkswirtschaftl. Abhandlung der Badischen Hochschulen, Karlsruhe, Braun, 1907, IX. Band, 5. Ergänzungsheft, pag. 69.

[3]) Carl Diehl, Die Bedeutung der wissenschaftlichen Nationalökonomie, in Conrads Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 37, 3. Folge, 3. Heft, März 1909, pag. 296: „Unsere Stellung zur Wirtschaftspolitik (ist) von den Kulturidealen bedingt, die wir vertreten.“

Seins, wie sich die Naturwissenschaften bezeichnen lassen, wenn wir Rickerts Erkenntnissätzen[1]) folgen.

Eine Volkswirtschaftslehre, die keine Forderungen inauguriert, dient der Kultur nicht. Die Wirtschaft ist aber ein gewichtiger Faktor der Kultur, und die Wissenschaft der Wirtschaft wird darum nicht gut von der Kultur abstrahieren dürfen, ohne sich zu schaden, wenn man nicht das Theorem als das Endziel der Wissenschaft ansieht.

Die Gefahr des Mathematisierens ist bei statistischem Material in der Tat groß, und sie wird noch größer bei der Betrachtung ausgelesener vereinzelter Elemente (Typen), wie es u. a. von Mayr[2]) sehr richtig ausdrückt, indem er gleichzeitig den Gegensatz von Massen- und Einzeldarstellung betont, wenn er sagt: „Im vollsten Gegensatz zur statistischen Erforschung der sozialen Masse steht die Beobachtung ausgelesener vereinzelter Elemente derselben . . . Es handelt sich hier um analoge Anwendung der naturwissenschaftlichen Einzelbeobachtung . . . mit Unterstellung der Voraussetzung, daß die an einem Exemplar angestellte Beobachtung geeignet sei, vollen Einblick in die Ausgestaltung aller übrigen Exemplare derselben Spezies zu geben. Dies trifft nicht einmal für die naturwissenschaftliche Forschung durchwegs zu."

Die Art der Aufzeichnung, die tabellarische Darstellung, die Beigabe graphischer Illustration, das alles verleitet wohl tatsächlich leicht zu der Annahme, daß die Statistik und im besonderen die Einzelstatistik naturwissenschaftlichen Charakter trägt und von kulturwissenschaftlicher Betrachtung direkt ableitet. Wie denn z. B. ein Architekt, der sich gern bei der Volkswirtschaft Rat holt, Muthesius[3]) nicht mit Unrecht den Ausspruch tun konnte, daß in der Volkswirtschaft eine statistische Methode — im Gegensatz zur kulturellen — Platz gegriffen hat.

So ist auch, wie Adolf Weber[4]) es ausdrückt, „große Vorsicht namentlich dann geboten, wenn man von privatwirtschaftlichen Einzelvorgängen ausgeht, um volkswirtschaftliche Tendenzen ausfindig zu machen. Und umgekehrt wird man ebenso vorsichtig sein müssen,

---

[1]) Heinrich Rickert, Kultur- und Naturwissenschaften, passim.

[2]) Georg von Mayr, Statistik und Gesellschaftslehre, Band I, § 9. J. C. B. Mohr (Paul Siebeck) Tübingen, 1897, pag. 11.

[3]) Hermann Muthesius in den Verhandlungen des Deutschen Werkbundes, München 11. u. 12. Juli 1908. Leipzig, Voigtländer 1908, pag. 47.

[4]) Adolf Weber, Boden und Wohnung, a. a. O., pag. 2.

wenn man das Vorhandensein volkswirtschaftlicher Tendenzen ableugnen will durch Heranziehung privatwirtschaftlicher Einzeltatsachen; nur zu leicht läßt sich dabei der ahnungslose Hörer und Leser durch das arg abgegriffene Beiwort „typisch“ verblüffen“.

Gegen ein Theoretisieren resp. eine mathematische Betrachtungsweise in der Volkswirtschaft ist für sich genommen nichts einzuwenden[1]; aber allzu leicht wird hier die Art der Betrachtung mit der Art der Probleme verwechselt, und werden „Gesetze“ gebildet, die an sich so exakt wie möglich, doch nicht bestehen können. Von diesen Gesetzen interessiert uns hier das eine, das ein Hauptführer der österreichischen Schule, Frhr. v. Wieser, in einem umfangreichen Vorwort zu einer Untersuchung von Dr. Willibald Mildschuh[2] über die „Mietzinse und Bodenwerte in Prag 1869—1902“ entwickelt, und das die Theorie der städtischen Grundrente behandelt. v. Wieser geht hierbei in seiner begrifflichen Auseinandersetzung über Pantaleoni[3] weit hinaus, indem er dessen Ausgangspunkt als die einzige Unterscheidung der städtischen und ländlichen Grundrente annimmt, und so zu dem Satze[4] gelangt: „Die ländliche Grundrente setzt in ihrer ursprünglichen Erscheinung gar keinen Markt voraus . . ., die Stadtrente dagegen ist durchaus eine Markterscheinung . . .“

Die Ablehnung des Momentes der Preisbildung für die Rentenbildung auf dem Lande durch v. Wieser läßt sich kaum anders erklären als durch die bewußte Ablehnung eines so großen und ökonomisch des größten und sozusagen einzigen Rentenbildungmomentes, wie es die Preisbildung ist. Es ist das kulturelle Moment, das auf diese Weise für die ländliche Grundrente ausgeschaltet würde.

Für die städtische Grundrente erkennt v. Wieser die Preisbildung dafür wieder an. Aber nicht als Kulturmoment, sondern als mathematisches Problem an sich.

---

[1]) v. Schulze-Gävernitz, Marx oder Kant, Rektoratsrede, 1907, pag. 30.

[2]) Willibald Mildschuh, Mietzinsen und Bodenwerte in Prag, 1869—1902, mit Vorwort von v. Wieser über „die Theorie der städtischen Grundrente“. Wiener staatswissenschaftliche Studien, herausg. von Edmund Bernatzik und Eugen von Philippovich. Neunter Band. Heft 1. Wien und Leipzig. Franz Deuticke. 1909.

[3]) Der bei der ländlichen Grundrente davon ausgeht, daß bei ungleichen Kosten gleiche Preise erzielt werden, und bei der städtischen Grundrente davon, daß bei gleichen Kosten ungleiche Preise erzielt werden; vgl. Pantaleoni, Principii d' Economia pol. pura, Florenz 1889.

[4]) v. Wieser, Vorwort zu Mildschuh, a. a. O., pag. VIII.

Es ist beachtenswert, wie sich Dr. Mildschuh als Schüler v. Wiesers doch nicht ganz auf diesen Gedankengang festgelegt hat, und daß dementsprechend v. Wieser eigentlich zu anderen Ergebnissen aus der Untersuchung Mildschuhs kommt wie dieser selbst. v. Wieser[1]) gelangt zu ähnlichen Frage- und Antwortstellungen wie Andreas Voigt, Mildschuh[2]) dagegen zu einer Ablehnung der A. Voigtschen Theorien.

In der Tat steht die Wiener Schule dicht an der A. Voigtschen Betrachtungsweise, und kommt auch hier im besonderen in der Frage der Grundrentenbildung zu durchaus ähnlichen „Gesetzen".

Ich sehe die Erklärung für diese interessante Ähnlichkeit des Gedankenganges, auf die übrigens A. Voigt selbst hinweist[3]), darin, daß Kulturmomente auszuschalten als wissenschaftliche Lizenz zur Problembildung, und noch mehr: als wissenschaftliche Notwendigkeit für theoretische Sätzebildung angesehen wird. Man abstrahiert, man idealisiert wie in den exakten Wissenschaften. Man benutzt, wie v. Wieser[4]) sagt, die Idealisierung als Behelf, „wie z. B. die Geometrie mit den regelmäßigen Figuren beginnt, von denen sie weiß, daß sie reine Abstraktionen sind".

Was für die Geometrie recht ist, ist aber für die Volkswirtschaft und die Volkswirtschaftslehre noch nicht billig: die Geometrie geht faktisch nicht über Abstraktionen an sich hinaus; die Volkswirtschaftslehre aber will, wenn ich sie recht verstehe, die wirtschaftlichen Probleme der Zeit, also Kulturaufgaben, behandeln und lösen helfen.

In diesem Sinne der kulturellen Erfassung ist an die Frage der Grundrente, speziell der städtischen Grundrentenbildung, Rudolf Eberstadt herangetreten, wie es seine Schriften „Städtische Bodenfragen"[5]) und „Rheinische Wohnungsverhältnisse"[6]) schon aus dem Titel erkennen lassen.

---

[1]) v. Wieser, Vorwort zu Mildschuh, a. a. O., besonders pag. XXXVI.

[2]) Mildschuh, a. a. O., Einleitung und pag. 106 und 145.

[3]) Andreas Voigt, Zum Streit um Kleinhaus und Mietkaserne, in den Kritischen Blättern für die gesamten Sozialwissenschaften, 1907, pag. 14.

[4]) v. Wieser, a. a. O., pag. XIII.

[5]) Rudolf Eberstadt, Städtische Bodenfragen, Berlin 1894, Heymann.

[6]) Rudolf Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, Jena 1907, Gustav Fischer.

In seinen Streitschriften[1]) gegen A. Voigt ist Eberstadt dann aber von seinem eignen Beobachtungsmodus und seiner eignen Darstellungsweise abgegangen[2]) und hat erst wieder in seinem System des Wohnungswesens seinen alten Weg, den der Kulturbetrachtung, betreten[3]). Immerhin ist durch die A. Voigtsche Schrift und die Eberstadtsche Gegenschrift das Loslösen der Grundrentenfrage aus ihrer kulturellen Position, unterstützt durch das naturwissenschaftliche Prinzip der österreichischen Schule[4]), leider Mode geworden; und von den nationalökonomischen Wohnungsschriftstellern haben nur wenige den kulturstatistischen Rahmen eingehalten, den vor allem Schmoller und Conrad seit den 70er Jahren als Unterlage für die nationalökonomische Theorienbildung fordern, und den die Statistik in den Zeiten, wo sie noch nicht als ausgelöste Statistik betrieben wurde, hauptsächlich im alten Polizeistaat mit seiner Verwaltungsstatistik, ganz von selbst, wenn auch vielleicht nicht immer mit zahlenmäßiger Vollständigkeit innehielt[5]).

Das Nichtauslösen der Wirtschaftsstatistik aus dem Betriebe der betreffenden Verwaltungsabteilungen bewirkte hier eine ganz zeitgemäße Beobachtung der Praxis, des praktischen Lebens, der wirtschaftlichen Kultur und führte zu Ergebnissen, die noch heute ein (wenn auch nicht immer, so doch recht oft) vollständig abgeklärtes Bild des „Kulturzustandes“ zur Zeit der Erhebung zu sehen gestatten. Es war Kulturstatistik. Infolge des ungeheueren Anwachsens der Aufgaben der

---

[1]) Rudolf Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena, 1907. In dieser Schrift führt E. den ganzen Streit überhaupt auf die von Voigt befolgte Methode des Naturrechts zurück, pag. 30.

[2]) Was man menschlich begreiflich finden kann.

[3]) Hierbei kann ich ihm in der Einschätzung der Massenstatistik allerdings nicht folgen, soweit er pag. 121 die „Durchschnittsziffer“ bemängelt. Die kulturwissenschaftlich arbeitende Statistik wird für „Dinge, deren Eigenheit lediglich in der Spezialisierung besteht“, keine Durchschnittsziffer zur „Regel“ erheben.

[4]) Schon gelegentlich der Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik zur Wohnungsfrage (München 1901) hat sich u. a. von Philippovich für die Voigtsche Baukostentheorie ausgesprochen. Vgl. hierzu auch C. Joh. Fuchs in der Festgabe zu Schmollers 70. Geburtstag, Band II, Beitrag 33, pag. 21.

[5]) Z. B. wie die nicht bloß als Kulturdokumente, sondern als wahre Kulturmonumente anmutenden Gewerbestatistiken in den deutschen Bundesstaaten nach dem Wiener Frieden und vor der Einrichtung des Zollvereins, von denen mich die vom Grafen Montgelas 1816/17 unternommene bayerische Gewerbestatistik gelegentlich wirtschaftsgeschichtlicher Studien über Nordbayern mehrere Monate festgehalten hat.

öffentlichen Verwaltungen wurde die Auslösung der Statistik aus der Verwaltung eine Notwendigkeit; man befolgte einfach die Grundsätze der Arbeitsteilung, die auch das übrige Leben der Gegenwart zu beherrschen anfingen. Aber man vermied hierbei nicht die Gefahr, die Statistik aus ihrem Kulturrahmen in den viel engeren der Geschäftsstatistik einzuzwängen.

Die Isolierung der Person des Statistikers von der praktischen Verwaltung trägt vielleicht die Hauptschuld hieran.

Die Isolierung der Statistik mußte unweigerlich zu einer Loslösung der Statistik von den Aufgaben der Praxis, das ist in weitestem Sinne der Kultur der Gegenwart, führen. Die Statistik wurde zur reinen Methode, während sie vorher theoretisch etwas weniger, nämlich ein praktisches Hilfsmittel der Verwaltung, aber dafür ein praktisches, vollendet richtig gehandhabtes Hilfsmittel der Verwaltung gewesen war, ein Kulturinstrument, ein Kulturmesser, ein in ihren Mitteln wohl beschränktes[1]), aber doch brauchbares „Hilfsmittel der Erkenntnis".

Eine Besserung dieses Zustandes, also eine Annäherung an die Aufgabe der Statistik als Kulturmesser, versuchte vor allem die sog. historische Schule in der deutschen Volkswirtschaft durch Pflege der Wirtschaftsgeschichte und Wirtschaftsstatistik. Solange man bei der Betrachtung der älteren Zeit blieb, hatte man in großem Umfange die alte Verwaltungsstatistik, die wir als Kulturstatistik ansprechen dürfen; als man aber in die neuere und neueste Zeit eintrat, nahm man als Ersatz nicht bloß die losgelöste Statistik, sondern auch und oft vorwiegend, ja allein, — und das ist das Bedenkliche — die Individualbeobachtung, die Typenschilderung oder resp. und die Enquete, d. i. das Gutachten von Sachverständigen.

Wie denn z. B. selbst Eberstadt in seinen sonst so wertvollen Arbeiten es wiederholt bedauernd ausspricht, wenn ihm oft nur Typenmaterial vorlag. Diese Fehlerquellen hat er durch eingehende Erfassung des betr. „Milieus" auszugleichen versucht.

So war man über die alte Verwaltungsstatistik mit ihrem kulturellen Rahmen[2]) und ihrer Massenrichtigkeit[3]) — weil Vollständigkeit — zur

[1]) Carl Bücher, die Wohnungsenquete in der Stadt Basel 1889; Basel, H. Georg, 1891, pag. 65.

[2]) Die Tatsache des kulturellen Rahmens braucht nicht immer ein Mehr, sie kann vielmehr auch eine Beschränkung gegenüber unserer Zeit enthalten, einfach weil man zur Zeit der Erhebung nicht so hoch stand wie heute.

[3]) Lexis, Art. „Statistik" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften,

Einzelbeobachtung, d. i. zu einer Zufallsstatistik gelangt, und zuletzt resp. daneben zur Gutachtensammlung, die leicht kaum anders denn als Interessenstatistik bezeichnet werden kann. Die Behandlung der Wohnungsfrage, die uns das Wohnungswesen[1]) zur Kenntnis gebracht hat, hat eine große Menge in den genannten Richtungen behandelter Schriften entstehen lassen.

Von den umfangreicheren Erörterungen volkswirtschaftlicher Autoren über die Wohnungsfrage und insbesondere im Sinne der Kontroverse Eberstadt-Voigt nenne ich hier als Stimmen, die das Kulturmoment betonen, Carl Johannes Fuchs[2]), der in zahlreichen kritischen Essays die Wohnungsfrage analysiert hat, Paul Voigt mit seiner Arbeit „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin“[3]), Heinrich Herkner, Wohnungsfrage und Bebauungsplan[4]), R. v. Mangoldt, der in seiner „Städtischen Bodenfrage“[5]), einige sehr gute theoretische Bemerkungen macht, deren Ursprung als Ausfluß einer jahrelangen praktischen Konzentration auf die Bodenfrage nicht zu verkennen ist; außerdem Carl Steinbrück[6]), der den Immobiliarbesitz in Halle untersucht hat, Fr. C. Freudenberg, der Objekte in den Städten Mannheim[7]) und Karls-

---

Band VI, pag. 1013, scheint die Verwaltungsstatistik nicht als Massenstatistik anzusprechen, wenigstens nicht die neuzeitliche Verwaltungsstatistik, indem er die Verwaltungsstatistik auf die zahlenmäßige Beschreibung fester in gegebenen Bahnen arbeitender Organisationen und deren Wirksamkeit gerichtet sieht. Wir würden die hier geschilderte Art der Statistik aber lieber als Geschäftsstatistik bezeichnen, und dann bleiben der Verwaltungsstatistik auch noch heute reichlich, ja in reicherem Maße als früher große kulturstatistische Arbeitsgebiete offen.

[1]) R. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, a. a. O., pag. 1 begrenzt zum ersten Male das Wohnungswesen und die Wohnungsfrage.

[2]) Carl Johannes Fuchs, im Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, Band 22 u. 23; in Conrads Jahrbüchern, Bd. 32, in Schmollers Jahrbuch, 1907.

[3]) Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Herausgeg. v. Institut für Gemeinwohl Frankfurt a. M., Jena, G. Fischer, 1901.

[4]) Heinrich Herkner, Wohnungsfrage und Bebauungsplan. Städtebauliche Vorträge, Band I, Heft 5. Berlin. V. Ernst & Sohn, 1908.

[5]) R. v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage, Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1907; z. B. pag. 11, 22.

[6]) Carl Steinbrück, Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobilienbesitzes zu Halle a. S. u. im Saalkreise. Jena, G. Fischer, 1900.

[7]) Fr. C. Freudenberg, Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim, Karlsruhe, Braun, 1906, pag. 72.

ruhe[1]) untersucht, und Mildschuh[2]), der wie Paul Voigt und wie Freudenberg den Weg der Massenstatistik geht. Endlich Adolf Weber[3]), der durch seine Schrift „Boden und Wohnung" direkt in den Streit um das Kleinhaus eingreift, und Carl Ballod, der in einer ausgezeichneten Studie[4]) viele der Fragen behandelt.

Wenn man die genannten Arbeiten durchgeht, läßt sich als Unterscheidungsmerkmal erkennen, daß diejenigen Autoren, die die Grundrenten- und die Wohnungsfrage überhaupt kulturwissenschaftlich anfassen, Massenbeobachtung, d. i. wirtschaftliche statistische Erfassung, oder volle Milieubetrachtung bringen; daß dagegen die Autoren, die isolieren, abstrahieren, idealisieren, — oft entgegen ihrer eigenen Versicherung in einleitenden oder eingefügten Bemerkungen — gern von Einzelfällen (Typen) und Einzelbeobachtung ausgehen.

Die Wohnungsfrage hat danach als Bodenfrage sowohl wie auch als das größere Problem „Kleinhaus oder Mietkaserne" eine verschiedene Beantwortung erfahren, je nachdem ein mehr mathematisches, naturwissenschaftliches Abstraktions- und Isolierungssystem oder aber die kulturwissenschaftliche Massenbeobachtung als Unterlage der Darstellung gedient hat: die mehr naturwissenschaftliche (Einzel-) Beobachtung ist im allgemeinen zur Verteidigung oder doch zur Anerkennung der Mietkaserne, die mehr kulturwissenschaftliche (Massen-) Beobachtung zur Verteidigung oder doch Anerkennung des Kleinhauses gelangt.

Nun haben aber auch diejenigen Autoren, die von den Grundsätzen der Massenbeobachtung ausgehen, gerade in dem für die Entscheidung der Kleinhausfrage wichtigsten Punkt doch noch keine Massenbetrachtung gebracht. Denn die Frage, welche Häuser rentieren sich besser, die hohen und großen, oder die niedrigeren und kleinen, ist an Massenmaterial[5]) noch nicht behandelt worden.

---

[1]) Fr. K. Freudenberg, Grundrente und Grundkredit in Karlsruhe, Braunsche Buchhandlung, Karlsruhe 1907, pag. 13.

[2]) Mildschuh, a. a. O., passim.

[3]) Adolf Weber, Boden und Wohnung, a. a. O. passim, trotz wiederholter Betonung von, wie er es nennt, generellen Gesichtspunkten.

[4]) Carl Ballod, Wohnungsfrage und Gartenstadtproblem, in Schmollers Jahrbuch 1908, Jahrgang 32, Heft 2, pag 219 ff.

[5]) Abgesehen von meiner Untersuchung über Zürich, wo ich aber auf das letzte große Element, den Verkehrswert der Häuser nach ihrer Höhe, nicht eingegangen bin.

Massenmaterial[1]) ist aber besonders notwendig, wenn es sich um die Darstellung einer Einzelfrage handelt, die — kulturell vielleicht von der größten Tragweite — doch sich eben auf einen einzelnen Punkt aus dem vielgestalteten Wirtschaftsleben der Gegenwart beschränkt wie hier auf das Verhältnis der Haushöhe zur Hausrente.

Diese Lücke will die vorliegende Untersuchung an Hand eines für den Zweck gesammelten und bearbeiteten Materials für die Stadt Halle a. S. ausfüllen, indem auf Grund eines verwaltungsstatistisch vollständigen Materials die Beantwortung der Frage unternommen wird: Wie rentieren sich in Halle a. S. die Häuser nach ihrer Stockzahl?

---

[1]) Es ist nicht überflüssig, hier anzufügen, daß der Begriff „Massenmaterial“ für mich relativ ist. Probleme aus der Wohnungsfrage in einer Stadt von der Größe Halles scheinen mir in diesem Sinne diskutabel, wenn, wie es unten geschieht, ca. 1000 Häuser untersucht werden.

Abschnitt II.

Die Stockwerkhäufung.

Wenn man die Wohnungsliteratur der Gegenwart nach den speziellen Zielen untersucht, die im einzelnen gestellt werden, läßt sich für die überwiegende Mehrzahl der Schriften feststellen, daß die Wohnungsfrage und sogar auch die Bodenfrage immer als Mieterfrage behandelt wird, während sie als Vermieterfrage oder in der Zusammenfassung als kulturwirtschaftliches Problem bisher nur ganz vereinzelt angeschnitten wurde. Für eine gute Wohnung ein niedriger Mietzins, das ist so ziemlich überall das Leitmotiv in unserer Wohnungsliteratur.

Der Mietzins ist aber der Preis für die Ware Wohnung, allerdings ein Preis, der — gewöhnlich wenigstens — nicht auf einmal erlegt, sondern in Raten (halbjährlich, vierteljährlich, monatlich) gezahlt wird; das Moment des Preises, der fertigen Tatsache des wirtschaftlichen Entgelts, bleibt jedoch trotzdem bestehen. Wer nun aber die Mietpreise als etwas Fertiges behandelt, indem er ihre Höhe oder ihren Tiefstand oder ihre Bewegung darstellt, dem entgehen sehr leicht die Preisbildungsmomente des Mietzinses, d. s. die Entstehungsursachen der Höhe, der Bewegung usw. des Mietzinses, so daß dem wahren Mieterinteresse nicht einmal gedient wird.

Was aber dürfte neben dem eigentlichen Wohnbedürfnis die Mietpreisbildung stärker beeinflussen als das Streben der in die Bautätigkeit gelangenden Kapitalien, eine möglichst hohe Verzinsung zu erzielen. Wenn es keine Gelder für Miethausbau gäbe, wäre auch keine Miete zu zahlen, das ist wahr. Solche Zustände sind aber in der heutigen, geschichtlich begründeten Wirtschaftsordnung nicht möglich; das Eigenhaus für jedermann gehört der frühesten Vergangenheit an, der Zeit, die eine Differenzierung der Menschheit nach Kulturerrungenschaften nicht kannte, und die wir nicht zurückrufen wollen.

Die Geldzufuhr in die Bautätigkeit, also der Umfang der Bautätigkeit, hängt direkt von den Ertragsaussichten ab; wenn eine hohe Verzinsung der Bau- und Bodengelder zu erwarten ist, wird viel gebaut und das Geld strömt in Riesenmengen in den Miethausbau. Die großen Summen fremden Geldes, die der Bautätigkeit hierbei dann zugeführt werden, machen sich erst in einem ziemlich späten Stadium der Baubedarfsdeckung ernsthaft Konkurrenz, so daß die Geldgeber gewöhnlich nur in geringem Grade mit den Hypothekenzinssätzen herunterzugehen brauchen.

Der Hausbesitzer selbst hat naturgemäß immer das Interesse, fremdes Geld billig zu bekommen, um eine recht hohe Differenz zwischen Hypothekenzinsen und Mietertrag zu erzielen. In dem Bestreben, diese Differenz möglichst zu vergrößern, wird regelmäßig auch der andere Posten, der Mietertrag, angegriffen, d. h. der Mietzins gesteigert.

Immer aber handelt es sich beim Miethausbau vor allen Dingen um den Mietertrag, und zwar nicht bloß für sich, sondern um sein Verhältnis zum Verkehrswert, das die Bruttorente ausdrückt. Und in diesem Sinne meinen wir die Wohnungsfrage als Vermieterfrage. Es ist mit anderen Worten eine Frage der Wohnungsproduktion, der wir im folgenden auf ihre wirtschaftliche Möglichkeiten hin nachgehen wollen, während die Mieterfrage mehr die Wohnungskonsumtion betont.

Die Frage der Wohnungsproduktion zerfällt wieder in die Unterfragen nach den Tatsachen der Miethausrentabilität, nach den Ursachen derselben und nach den Wirkungen einer richtigen Erkenntnis der Tatsachen und Ursachen. Eine Darstellung der Tatsachen hat als Ziel das Verhältnis von Nutzertrag und Verkehrswert zu nehmen; eine Darstellung der Ursachen wird aus den Zwischen- resp. Vorergebnissen der statistischen Aufsuchung des Verhältnisses von Nutzertrag und Verkehrswert sich ergeben; die Frage der Wirkung ist von uns nur insoweit zu behandeln, als praktische Folgerungen aus den Ergebnissen der Untersuchung für die Frage der Stockwerkshäufung sich erheben lassen.

Der ganze Tatsachenbereich, der die Rentabilität des Bodens für sich, wenn auch nur annähernd, zum Ausdruck bringen kann, d. i. die Differenz zwischen Verkehrswert (im vollen Umfange) und Baukosten des Hauses, wird in einem besonderen Heft zur Darstellung gelangen, das der Frage der städtischen Bodenrente dienen soll, während uns hier die — praktisch wohl weiterreichende — Frage der

Hausrente, d. i. die Rentabilität des für das bebaute Grundstück geltenden Verkehrswertes beschäftigen soll.

Einen Versuch in der Behandlung der Vermieterfrage macht Fr. C. Freudenberg in seiner Untersuchung über Karlsruhe i. B.[1]), in der ein Abschnitt den „Eigentümern und ihren verschiedenartigen Interessen" gewidmet ist. Doch streben die Ausführungen Freudenbergs einem anderen Ziele als dem unsrigen zu, so daß Freudenberg sich auf die Darstellung der Hauserwerbsarten und des Hausbesitzumfanges für die Hausbesitzer beschränken konnte.

Noch weiter geht Freudenberg auf die Vermieterfrage an einer anderen Stelle ein[2]), wo er u. a. die Sätze aufstellt:

1. „Dichte Bebauung und Hochbau erhöht die Rente des Grundstücks und also auch den Bodenpreis."
2. „Der Bodeneigentümer wie der Bauunternehmer muß nach dichter und hoher Bebauung streben."
3. „Der spätere Hausbesitzer hat das entgegengesetzte Interesse, weil aus einem verbauten, teueren Grundstück nichts mehr zu machen ist."

Dem Inhalt dieser Sätze haben wir erst in dem „speziellen Teil" unserer Untersuchung[3]) näher zu treten; hier war nur die Tatsache festzustellen, daß die Vermieterfrage auch von andrer Seite bereits Beachtung findet.

Sonst ist es vor allem noch Andreas Voigt, der sich mit der Vermieterfrage beschäftigt. In seinem Buch „Kleinhaus und Mietkaserne" widmet er dem „Hausbesitzergewerbe" einen besonderen Abschnitt[4]), jedoch ohne auf die von uns gestellte Frage der Rentabilität der Häuser nach ihrer Stockzahl einzugehen. Er gibt vielmehr in seinem Buch „Kleinhaus und Mietkaserne" eine Berechnung der Rentabilität einzelner Stockwerke nach ihrer Höhenlage. Wohl aber wirft A. Voigt bereits in seinem Referat gelegentlich der Tagung des Vereins für Sozialpolitik, München 1901, die Frage auf, ob vielleicht die Mieten in den oberen Stockwerken in dem Maße abnehmen, daß die Vermehrung der Stockzahl über eine gewisse Grenze hinaus unrentabel wird.

---

[1]) Fr. Carl Freudenberg, Grundrente usw. in Karlsruhe, a. a.O., pag. 42 ff.
[2]) Fr. C. Freudenberg, Grundrente usw. in Karlsruhe, a. a. O., pag. 13.
[3]) Vgl. besonders unten pag. 68.
[4]) A. Voigt u. Paul Geldner, Kleinhaus und Mietkaserne, a. a. O., pag. 208 ff.

Auch R. Eberstadt behandelt wiederholt die Wohnungsproduktion; er beschränkt sich aber, soweit ich es übersehen kann, auf die Behandlung der Wohnungsproduktion im Zusammenhange mit der Bauordnung, der Kapitalbeschaffung, dann der Wohnungsproduktion unter Gewinnverzicht und endlich der Statistik der Neubautätigkeit, für welches letztere Gebiet das Statistische Jahrbuch deutscher Städte regelmäßig ausgezeichnetes Material bringt. Für unser Thema „Haushöhe und Hausrente" bringt auch Eberstadt kein statistisches Material bei.

Lujo Brentano berührte das Thema in einem Vortrage[1]) in München (April 1909); doch können wir uns seinen Ausspruch, der Bauherr erhält mehr Rente, je höher er baut, nicht zu eigen machen. Immer und überall herrscht ein Wohnungskonsumtionsgesichtspunkt vor.

An und für sich ist gegen das Hervortreten des Mieterstandpunktes in der Wohnungsliteratur nichts einzuwenden, nimmt doch das Mieterkontingent im Durchschnitt weit über 80 bis 95 %, ja 97 % aller Hausbewohner — wenigstens in den Städten — ein, während das Vermieterkontingent bestenfalls 20 %, oft nur 10 %, ja sogar wie besonders in einigen norddeutschen Großstädten nur 3—4 % der Hausbewohner resp. der Haushaltungen mit einer Wohnung ausmacht. In der Tat ist die Wohnungsfrage wohl auch vorwiegend eine Mieterfrage; aber doch dann mehr nur von einem theoretisch-sozialen Gesichtspunkte aus. Sobald man die Wohnungsfrage in den Bereich eines praktischen Lösungsversuches bringt, tritt sie aus dem geisteswissenschaftlichen Rahmen mit seinen weiten Perspektiven und hohen Forderungen in den realen Bereich praktischer Kulturpolitik über, ja gelangt leicht, wie es z. B. die Behandlung der Bodenreform von außenstehender Seite zeigt, in das Gebiet moderner Parteipolitik oder gar persönlicher Fehde hinein.

Immer aber tritt hier neben dem Mieter der Vermieter stärker hervor oder sein Vordermann, der Bodenverkäufer. Die Wohnungsfrage bekommt ein anderes Gesicht; man fragt im praktischen Leben in den Kreisen, die die Miethäuser bauen, nicht: was kostet mich die Wohnung? sondern was kann ich vom Mieter verlangen? wie es ähnlich Bücher[2]) bereits in seiner Basler Wohnungserhebung ausdrückt.

---

[1]) Lujo Brentano, Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten, München, 1909, W. Rieger, pag. 11.

[2]) Carl Bücher, Die Wohnungsenquete in der Stadt Basel, a. a. O., pag. 200. „Doch entscheidet nicht die Frage, wie billig kann ich die Wohnung abgeben, um meine Selbstkosten zu decken, sondern vielmehr die Frage, wie teuer kann ich den Mietpreis ansetzen, um noch einen Mieter zu finden."

Aus diesem Gesichtspunkt heraus wird gebaut; aus eben diesem Grunde entspringt aber auch das spekulative Moment im Wohnungsbau, den Boden als bis zur baugesetzlich zulässigen Grenze ausgenutzt anzunehmen, wenn es sich um den Verkauf des Bodens handelt, und die Rentabilität des Mietobjektes daraufhin an dem möglichen Jahresmietwert, nicht aber am wirklichen Nutzertrag zu messen, wie besonders Eberstadt[1]) es wiederholt ausführt.

Auf die Untersuchung des Nutzertrages legen wir den Hauptwert; der Gesichtspunkt, der uns hierbei leitet, geht jedoch nicht von der Frage aus, was bleibt einem einzelnen Hausbesitzer für ein Nutzen, sondern von der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Problems des Nutzertrages für die künftige Wohnungserstellung.

Durch das Zurückgreifen auf ein vollgültiges statistisches Material läßt sich aber auch die Wohnungsfrage mit ihrer heute fast jeden Menschen als Wohner empfindlich berührenden Praxis auf die Basis einer objektiven Betrachtung stellen. Diese Basis wollen wir dadurch gewinnen, daß wir die Haupttriebfeder für die Wohnungerstellung, die Rentabilität der Wohnbauten, untersuchen. Durch eine Untersuchung in dieser Richtung wird das Mieterinteresse nicht unmittelbar getroffen, weil die Hausrentabilität (die wir kurz Hausrente nennen wollen) unmittelbar den Hausbesitzer angeht, aber mittelbar wird auch der Mieter durch die Frage der Hausrente berührt, indem der Hausbesitzer den Nutzertrag aus dem Hause, d. i. die Unterlage für die Hausrente durch die Mieter erlangt.

Daß der gezahlte Mietpreis nicht die wirkliche Leistung des Mieters ausmacht, soll nur nebenbei bemerkt werden; denn die große Masse der Mieter macht eigne Aufwendungen für die Wohnung, wie allgemein bekannt ist. Um mindestens diesen versteckten Aufwand der Mieter für die Wohnungen, wie Bücher[2]) die in der Miete nicht enthaltenen Mieter-Aufwendungen kennzeichnet, müßte die Mietzahlung an den Hausbesitzer vergrößert werden, wenn man die wahren Mietpreise kennen lernen will. Die Belastung der Mieter ist also größer als der gezahlte Mietpreis.

Für unsere Untersuchung kommt es aber auf die absolute Höhe der Mehrbelastung der Mieter durch den Mieteraufwand für die Wohnung nicht

---

[1]) Rudolf Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, „Die Bewertung der Baustelle“, pag. 71 ff., besonders pag. 81 ff.

[2]) Carl Bücher, a. a. O., pag. 200.

an, da sich dieser Aufwand sozusagen von selbst kompensiert, sich versteckt und außerdem entsprechend der Gleichartigkeit der Wohnsitten in ein und derselben Stadt auch eine gewisse Gleichmäßigkeit innerhalb einer Stadt aufweisen dürfte, die allein schon seine Außerachtlassung rechtfertigt.

Die Frage der heutigen Rentabilität eines Hauses wird vielmehr bereits mit der heute wirklich an den Hausbesitzer gezahlten Bruttomiete zu behandeln sein.

Den anderen Posten zur Ermittlung der Rentabilität eines Hauses bildet dann der Verkehrswert. Aus dem Verhältnis von Bruttomiete zu Verkehrswert ergibt sich die Bruttorentabilität; die geeignetste Ausdrucksform hierfür ist das Prozentverhältnis zwischen Bruttomiete und Verkehrswert, das wir Hausrente nennen.

Der unendlichen Vielgestaltigkeit dieses Verhältnisses ist nun die vorliegende Untersuchung aber in der Hauptsache nur in einer einzigen Richtung nachgegangen, und zwar eben in der, welche die Wohnungsliteratur bisher nicht oder nur mit ungenügenden Mitteln eingeschlagen hat, in der Richtung auf die Rentabilität der Häuser nach ihrer Höhe.

Entsprechend den methodologischen Ausführungen über die kulturelle Bedeutung einer Massenstatistik wenden wir uns der als noch nicht ausreichend geklärt erkannten Frage des Verhältnisses von Haushöhe zu Hausrente an Hand eines verwaltungstechnisch absolut vollständigen und wohl als Massenstatistik anzuerkennenden Materials zu, worüber im einzelnen der folgende Abschnitt (Abschnitt III des Allgemeinen Teils) unterrichten wird.

Hier haben wir uns vorher noch mit den wichtigsten bisherigen Auslassungen der Literatur zu dieser Frage zu beschäftigen

Einleitend muß zu diesem Punkt hervorgehoben werden, daß es gerade ein Führer der österreichischen Schule ist, der schon genannte Freiherr v. Wieser, der der Frage „Haushöhe und Hausrente" in dem sehr ähnlichen, aber auch hier wieder mehr mathematisch gefaßten Problem der „vertikalen Bauintensität" mit einer bemerkenswerten Deutlichkeit nachgeht.

v. Wieser sagt in dem schon genannten Vorwort[1]) zu Mildschuhs Schrift: „Das größte theoretische Interesse bieten die Verhältnisse der vertikalen Bauintensität. Wir haben davon auszugehen, in welcher

[1]) v. Wieser, Die Theorien der städtischen Grundrente, a. a. O., pag. XX f.

Weise die verschiedenen Stockwerke eines Hauses von den Mietern eingeschätzt werden.

„Für das Ladengeschäft zieht man die ebenerdigen Räume vor, gewisse andere Geschäftsräume werden ebensogut oder vielleicht sogar mit Vorteil in höheren Stockwerken untergebracht werden. Für Wohnungen ist innerhalb der städtisch verbauten Straßen das Erdgeschoß weniger beliebt, das Hauptgeschoß wird um vieles höher eingeschätzt, ein Teil der Mieter sucht sogar mit Vorliebe noch höhere Stockwerke auf, um des besseren Lichtes, der reineren Luft, des abgeschwächten Straßenlärmes willen; im ganzen werden von der Masse der Mieter, vom Hauptgeschosse aufwärts, die Nachteile des Höherwohnens stärker empfunden als die Vorteile, und von hier aufwärts werden daher die Wohnungen und übrigens ebenso auch die Geschäftsräume auf dem Markte um so geringer eingeschätzt, je höher sie liegen, oder mit anderen Worten, von hier aufwärts werden die Übergebote immer geringer. Endlich wird überall — in den minderen Lagen an einem tieferen, in den besseren an einem höheren Punkte — ein höchstes Stockwerk erreicht werden müssen, für das kein Übergebot mehr zu erzielen ist.“

v. Wieser leitet im Verfolg seiner Darstellung[1]) ein „Gesetz des abnehmenden Stockwerksertrages“ ab, das „an das Gesetz des abnehmenden Bodenertrages in der Landwirtschaft erinnert.“

Geht man in dieser Richtung vor, so stellt sich als letzte Frage für den Hausbesitzer die des relativ abnehmenden Stockwerksertrages ein und damit die praktisch entscheidende Frage: Wie hoch darf ich im gegebenen Falle bauen, um eine höchste Rente aus dem Objekt zu erlangen?

Den Ausschlag in der Frage „wie hoch darf ich bauen?“ hat bisher fast immer das Maß der Bauordnung gegeben, die doch eigentlich nur die Grenzen der Zulässigkeit, hier also das Maximum der Bebauung, feststellen will, und der die Beantwortung der Rentabilitätsfrage oder gar die Verantwortung für die Rentabilität naturgemäß vollkommen fern liegt. Denn die Bauordnung ist eine polizeiliche, und keine Interessen-Ordnung.

Die Frage einer nach der Stockzahl verschiedenen Rentabilität des Hauses hat man kaum gestellt, so wenig ist auch gerade in den Kreisen der Praxis deren Bedeutung erkannt worden.

---

[1]) v. Wieser, a. a. O., pag. XXI.

Man ging vielmehr und geht noch ganz allgemein von der Voraussetzung aus, daß die erreichbare Hausrente mit zunehmender Stockzahl eher relativ steige, weil der Boden intensiver ausgenutzt würde, weil dasselbe Fundament und dasselbe Dach sich auf eine größere Stockzahl verteile, ein Gedankengang, der ja auch außerordentlich bestechend und überzeugend erscheint, der aber trotzdem nicht richtig ist[1]), wie wir nachweisen werden.

Mit einem absolut abnehmenden Stockwerkertrag allein ist ein Nachweis der Unrichtigkeit der eben geschilderten, weit verbreiteten Annahme nicht zu führen. Jeder Hausbesitzer weiß, daß er seine höher gelegenen Objekte im Hause billiger vermieten muß als die in den unteren Stockwerken, wenn er „oben“ besetzte Mietobjekte haben will. Der weitere Weg von der Straße zu den oberen Wohnungen bedeutet ein Mehr an Zeitverlust und körperlicher Anstrengung, für das eine Herabsetzung der Miete — vielleicht bis unter die Rente der tieferen Stockwerke — den Ausgleich gibt. In Städten mit sehr hohen Häusern und in Städten, die keine sogen. besseren Wohnviertel haben, kann die Bewohnerschaft eines Hauses wirtschaftlich so verschiedenartig sein, daß noch größere Differenzen zwischen dem Ertrag der unteren und der oberen Stockwerke entstehen. Die bevorzugten Wohnungen liegen in solchen Städten „eine Treppe hoch“ oder „Bel-Etage“.

In Halle gibt es bereits reine Wohnviertel geschlossenen Charakters, so daß eine übertriebene Bevorzugung des ersten Oberstocks kaum zu bemerken ist. Um so mehr werden unsere Ergebnisse im „speziellen Teil“ dieser Untersuchung Beachtung verdienen.

Der Nachweis, der erbracht werden muß, um die wirkliche Ertragfähigkeit der Stockwerke nach ihrer Höhenlage zu zeigen, wäre am besten zu führen, indem man den Nutzertrag der einzelnen Stockwerke am Verkehrswerte jedes einzelnen Stockwerkes mißt. Aber der Verkehrswert für die einzelnen Stockwerke ist nicht feststellbar, da hori-

---

[1]) Jos. Aug. Lux, Der Städtebau und die Grundpfeiler der heimischen Bauweise, Dresden, G. Kühtmann, 1908, pag. 4. „Der Aufbau vieler Stockwerke übereinander, die Ausnutzung des Baugrundes zur Schaffung vieler Wohnungen sollte im Sinne der großstädtischen Bauordnungen zur Verbilligung der Mietpreise führen. Es liegt in der verhängnisvollen Logik unserer Wirtschaftspolitik, daß gerade diese Maßregel zum Gegenteil ausschlug und durch die raffinierte und unlautere Ausnutzung des Baugrundes die Bodenpreise ins Fabelhafte steigerte, was wieder verteuernd auf die Mietpreise zurückwirkte.“

zontale Besitzaufteilung der Häuser (wenigstens in Norddeutschland) nicht gepflegt wird.

Es muß also ein anderer Weg eingeschlagen werden, wenn man die Rentabilität der (einzelnen) Stockwerke nach ihrer Höhenlage ermitteln will. Man mißt sie praktisch am besten als den Ertrag pro qm Stockfläche oder pro cbm Stockraum. Der sehr bedeutende Umfang, den eine solche Untersuchung annehmen muß, veranlaßt uns, die Behandlung dieser Frage in eine gesonderte Veröffentlichung zu legen und hier nur einige entscheidende Ergebnisse zu verwenden.

Im übrigen beschränken wir uns, wie schon vorher angedeutet, auf die, für unsere Fragestellung auch wichtigere und unsere Frage im Kern bereits vollständig beantwortende Untersuchung der Rentabilität der ganzen Häuser nach ihrer Stockzahl.

Das so gefaßte Problem, „Haushöhe und Hausrente", ist in der Wohnungsliteratur nur selten und immer nur teilweise behandelt worden.

Zerlegen wir das Problem in seine Bestandteile, um leichter zu erkennen, welche seiner Teile bisher untersucht worden sind.

Als Maßstab für die Rentabilität eines Hauses wird am richtigsten das Verhältnis vom Nutzertrag und Verkehrswert benutzt, wie wir schon anführten. Dieses Verhältnis zeigt, wieviel Prozent des Verkehrswertes der Nutzertrag ausmacht, oder m. a. W., wie sich der Kaufpreis verzinst. Und zwar brutto verzinst, da sich die sämtlichen Abgänge vom Nutzertrag als Mietertrag kaum irgendwo in voller Vollständigkeit ermitteln lassen, außerdem auch das persönliche Moment der menschlichen Verschiedenheit der Vermieter hierbei bedeutend mitspricht. Ob ein Vermieter persönlich auf Ordnung sieht, ob er z. B. bei jedem Mieterwechsel oder nur bei jedem zweiten, oder noch seltener die Wohnung neu tapezieren läßt usw., das sind recht individuelle Erscheinungen, die aber den Nutzertrag eines Hauses stark beeinflussen.

Der einzige Abgang vom Mietwert — als der vollen Ertragsmöglichkeit eines Hauses — der sich genau fassen läßt und dabei in einer solchen Häufigkeit auftritt, daß er ein statistisches Untersuchungsmoment bilden kann, ist der Mietausfall durch Leerstehen der Wohnungen.

Auch die Leerhäufigkeit kann noch stark von der Individualität des Hausbesitzers und solchen Eigentümlichkeiten eines Hauses abhängen, die mit der Stockzahl an sich ohne weiteres nichts zu tun

haben, wie besonders schlechte Bauart, dünne Wände, schlechte Öfen, ungenügendes Außenlicht u. a.; aber immerhin stellt sie einen so sichtbaren und richtig meßbaren Abgang vom Mietwert dar, daß sie als Mietausfall für die Berechnung der Hausrente auch in Abzug gebracht werden soll.

Der Nutzertrag, mit dem wir in den späteren Abschnitten arbeiten, entsteht also als Differenz von Mietwert und Mietausfall. Alle anderen Abgangsposten[1]) beschneiden wohl den Nutzertrag, aber sie tragen doch einen anderen Charakter als der Mietausfall, indem sie in der Hauptsache steuerliche Leistungen darstellen.

Als Mietwert ist der Jahresmietwert zugrunde gelegt, und zwar immer der desjenigen Jahres, aus dem der Verkehrswert durch die Umsatzsteuer bekannt ist. Für den Mietausfall ist dagegen nicht ein einzelnes Jahr zugrunde gelegt worden, sondern ungefähr der Zeitraum, aus dem die herangezogenen Umsätze stammen, nämlich das Jahrzehnt 1899 bis 1908[2]). Der Mietausfall dieses Jahrzehnts ist mit $^1/_{10}$ als durchschnittlicher Jahresmietausfall und bei den Häusern aus den Jahren 1901—1908 mit dem durchschnittlichen Jahresausfall vom Mietwert abgezogen worden, um den Nutzertrag, d. i. die Bruttomiete für das Umsatzjahr, zu erhalten.

Die Bruttomiete haben wir dann in Prozent des Verkehrswertes ausgedrückt, um die Rentabilität des Hauses kennen zu lernen.

Bis zu dieser Stelle ist die Wohnungsliteratur schon mehrfach gelangt. Ich nenne hier vor allem die schon mehrfach zitierten gründlichen Studien von Fr. C. Freudenberg über Mannheim[3]) und Karlsruhe[4]), für welche Städte er zahlreiche Jahresmaximumrenten berechnet hat, wo also nur der Mietausfall in der Rechnung nicht abgezogen resp. einbezogen worden ist und theoretische Bruttorenten sich ergeben.

An einer Stelle geht Freudenberg über die Rentabilität der Häuser als geschlossener Masse etwas hinaus, indem er die Rentabilität

---

[1]) Vgl. hierzu unten pag. 58 betr. die Belastung durch die Umzüge.

[2]) Vgl. hierzu unten pag. 31.

[3]) Fr. Carl Freudenberg, Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim, a. a. O., pag. 58 ff.

[4]) Fr. Carl Freudenberg, Grundrente, Grundkredit usw. in Karlsruhe, a. a. O., pag. 37.

der Grundstücke mit „vorwiegend größeren Wohnungen“ und mit „vorwiegend Kleinwohnungen“ für Karlsruhe ermittelt[1]).

Für unsere Frage ist diese Ausscheidung keine geeignete Vorarbeit, da die Größe der Wohnung — in einer Stadt wie Halle wenigstens — mit ihrer Höhenlage im Hause fast gar keinen Zusammenhang aufweist[2]) und wir sogar aus diesem Grunde auf eine Untersuchung der Rentabilität der Häuser nach der Wohnungsgröße in Verbindung mit der Stockzahl glaubten verzichten zu dürfen und verzichtet haben.

Voigt[3]) und Geldner geben in ihrer Untersuchung über drei Mietkasernen in Berlin, Straßmannstraße, eine Rentabilitätsberechnung dieses großen überbauten Areals, aber in der Art, daß für jedes Stockwerk der Mietwert pro qm Grundrißfläche (überbaute Fläche) berechnet ist nach dem Verteilungsverhältnis der Baukosten auf die Stockwerke. Weiter werden die Bodenwertanteile der einzelnen Stockwerke auf den Quadratmeter des ganzen Grundstücks und der überbauten Fläche abgeleitet. Mit diesen Ziffern gelangt die Voigtsche Untersuchung an das Problem der Rentabilität der Häuser nach ihrer Höhe nicht heran.

Das ist bedauerlich, da in der Einleitung zu diesen Untersuchungen Voigt das Augenmerk auf den sehr wichtigen Umstand lenkt, daß der „Hochbau“ nicht ohne weiteres und überall sich zu rentieren braucht. Voigt sagt hierzu[4]): „Wir dürfen eines nicht vergessen, nämlich, daß die Herstellungskosten einer Ware oder eines wirtschaftlichen Gutes nicht allein über die Rentabilität seiner Produktion entscheiden, diese hängt vielmehr außerdem und in gleichem Maße von dem Preise ab, den man für das Gut erhält. Wenn dieser gering ist, kann trotz geringer Herstellungskosten der Gewinn auch so niedrig werden, daß die Produktion nicht lohnt. So steht es aber mit den Etagenbauten in Gegenden, in denen die Bevölkerung aus den verschiedensten Gründen:

---

[1]) Fr. C. Freudenberg, a. a. O., pag. 37, wo er die Rente (Bruttorente, jedoch noch ohne Abzug des Mietausfalles vom Mietwert) der großwohnigen Häuser mit 5,35 %, die der kleinwohnigen mit 5,74 % berechnet.

[2]) Vgl. die Ergebnisse der Wohnungszählung vom 11. Mai 1908 in Halle a. S., Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 4, pag. 25.

[3]) Andreas Voigt und Paul Geldner, a. a. O., pag. 210 ff.

[4]) A. Voigt, a. a. O., pag. 208.

wegen der Vorzüge des Kleinbaues, aus Gewohnheit, aus Vorurteil[1]), an diesem festhält."

Mildschuh[2]) ist in seiner sehr eingehenden statistischen Darstellung der Wohnungsverhältnisse in Prag wohl auf die Rentabilität der Häuser eingegangen, aber das für uns entscheidende Moment der Rente nach der Haushöhe hat er nicht behandelt.

Dagegen geht Schott[3]) auf die Frage der geringeren Rentabilität der oberen Stockwerke ein, indem er deren Mieterträgnisse an Hand des Leerstehens richtig beschneidet. Eine statistische Nutzanwendung betr. die Rentabilität der Häuser nach ihrer Höhe ist jedoch nicht unternommen worden, weil der Verkehrswert fehlte.

Auch Georg Evert[4]) rührt die Frage der verschiedenen Mieterträge nach der Stockhöhe an, indem er die Mietpreise pro heizbares Zimmer nach der Stockhöhe gibt.

Die Statistik der Leerwohnungen allein reicht aber zur Behandlung der Frage der Rentabilität der Häuser nach der Höhe nicht aus; es sei denn, daß mit der Erhebung der Wohnungen gleichzeitig eine Feststellung des Verkehrswertes der Häuser mit Leerobjekten verbunden würde. Das ist aber bisher nicht üblich, obgleich eine solche Feststellung eigentlich in allen Städten, die die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert haben, d. i. in der Mehrzahl unserer großen Städte, eigentlich recht leicht möglich ist und durch Beschränkung auf die Häuser mit Leerwohnungen, die ja jetzt überall mindestens einmal im Jahre ermittelt werden, auch gleichzeitig an praktischem Wert gewinnen würde, da hier der Mietausfall bekannt ist, den wir für unsere Untersuchung – wie noch ausgeführt wird — aus den steuerlichen Nutzertragsnachweisungen entnehmen konnten, weil Halle diese Feststellung noch hat.

Am weitesten in der Richtung auf unser Thema zu ist die Statistik der Stadt Zürich gegangen, die in ihrem Statistischen Jahrbuch[5]) für

---

[1]) Mit Fabarius möchte ich diesen Ausdruck dahin abändern, daß es nicht Vorurteil, sondern gesundes freies Urteil ist, das die Bevölkerung die Mietkaserne ablehnen läßt. Fabarius im „Technischen Gemeindeblatt", 9. Jahrgang, pag. 39. Außerdem vgl. unten die „Umzüge".

[2]) Mildschuh, a. a. O. pag. 103.

[3]) Sigmund Schott, Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim, Heft 9. 1901, der Mannheimer Wohnungsmarkt, pag. 12.

[4]) Georg Evert, Zur Wohnungstatistik in Preußen, Zeitschr. des Kgl. Preuß. Stat. Bur. Jahrg. 42, 1902, pag. 167.

[5]) Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich für 1905; herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Zürich, pag. 97 ff.

1905 das Verhältnis der Leerwohnungen zu sämtlichen Wohnungen in der Stadt nach der Höhenlage behandelt hat, und eine ungünstigere Situation der oberen Stockwerke für den Hausbesitz zu zeigen hatte.

In Albrechts „Zeitschrift für Wohnungswesen“ [1]) ist dasselbe Thema noch etwas eingehender von mir angefaßt worden. Doch fehlten die Verkehrswerte, so daß auch hier die Untersuchung vor dem in der vorliegenden Arbeit behandelten Thema aufhört.

In dem Material, das Eberstadt [2]) über die Rentabilität der Stockwerkhäufung beibringt, ist ein schlüssiger Beweis auf breiterer Grundlage nicht gebracht; die Beschränkung der Beweisführung auf wenige ausgesuchte — allerdings als typisch angesprochene — Bauten wird darum auch von Eberstadt selbst in seiner nächsten Schrift [3]) wiederholt betont. Trotzdem hält aber Eberstadt an seinem Satz fest: Je höher der Bau, desto höher die Mieten, den er auch in seinem „Handbuch [4]) des Wohnungswesens“ wieder aufstellt.

Dieser Satz ist sozusagen der Ausgangspunkt der besonderen Frage der gedrängten Bauweise, der vertikalen Bauintensität, geworden. Doch ist auch diese Frage noch immer als Mieterfrage angefaßt worden, von Freund und Feind der Mietkaserne.

Adolf Weber [5]) widmet in seinem Buch „Boden und Wohnung“ dieser Frage einen eigenen Leitsatz: „Irgendein stichhaltiger Beweis für die Behauptung, die systematische Anwendung der gedrängten Bauweise habe eine Erhöhung der Mieten verursacht, ist bis jetzt nicht erbracht worden.“

Auch Herkner [6]) kommt zu dem Ergebnis, daß „ein zwingender Beweis weder zugunsten der Verteuerung noch zugunsten der Verbilligung des Wohnens durch die Mietkasernen geliefert zu sein scheint.“

---

[1]) In Albrechts „Zeitschrift für Wohnungswesen“, Jahrgang V, Mai 1907, Heft 16. Hellmuth Wolff, Die Stocklage der Leerwohnungen und der Wohnungsmarkt.

[2]) Rudolf Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, a. a. O. passim.

[3]) Rudolf Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, a. a. O., passim.

[4]) Rudolf Eberstadt, „Handbuch des Wohnungswesen“, a. a. O., pag. 82.

[5]) Adolf Weber, Boden und Wohnung, acht Leitsätze zum Streite um die städtische Boden- und Wohnungsfrage a. a. O., pag. 23 ff.

[6]) Heinrich Herkner, Wohnungsfrage und Bebauungsplan, a. a. O., pag. 15.

In der Tat läßt sich aus den bisher bekannt gewordenen Untersuchungen zur Stockwerkhäufung ein solcher Beweis nicht erbringen, und wird sich, wie man wohl aussprechen darf, überhaupt nicht erbringen lassen, so lange dieses Problem als Konsumtionsproblem behandelt wird.

Es gibt kaum einen Satz in der Wohnungsliteratur, der deutlicher die von uns gestellte Forderung beleuchtet, die Wohnungsfrage nicht immer als Konsumtionsfrage, sondern systematisch auch als Produktionsfrage zu behandeln. Die Stockwerkhäufung ist vor allem ein Produktionsproblem, und erst zuletzt ein Konsumtionsproblem. Die Stockwerkhäufung haben wir deshalb auch zuerst unter den in Abschnitt I dargestellten Gesichtspunkten untersuchen zu müssen geglaubt.

Abschnitt III.

Art und Gewinnung des Materials.

Nach den methodologischen und kritischen Ausführungen in den voranstehenden Abschnitten ergibt sich für die anschließende Untersuchung (den speziellen Teil) eine Aufteilung des Materials in folgender Art und Folge.

Wir geben nach einem Überblick über die allgemeine Lage des Wirtschaftslebens der Stadt Halle a. S., der sich auf die wichtigsten Gebiete beschränken muß, die das Wohnungswesen berühren, zuerst eine Darstellung der 935 Häuser, die das eigentliche Material bilden, nach ihren für unsere Aufgabe besonders bemerkenswerten Einzelheiten, also zuerst nach der Stockzahl.

Wenn man sich die Häuser auf ihre Stockzahl hin ansieht, fällt die Zahl der vollen Stockwerke vor allem ins Auge, d. i. der Erdstock und die auf ihm errichteten Oberstockwerke, deren es in Halle nicht mehr als vier geben darf[1]). Außerdem aber haben viele Häuser noch im Dach Wohnräume und eine ebenfalls ansehnliche Zahl im Keller. Auf diese Weise entstehen vier Untergruppen bei jeder Häusergruppe gleicher Vollstockzahl:

Häuser ohne ausgebauten Keller und Dach,
„ mit ausgebautem Keller,
„ „ „ Dach,
„ „ „ Keller und Dach.

Und die eigentlichen Vollstockwerke scheiden die Häuser in Häuser nur mit Erdstock oder mit 0 Oberstock, ferner

Häuser mit einem Oberstock
„ „ zwei „
„ „ drei „
„ „ vier „

---

[1]) Vgl. hierzu pag. 37.

Die nächste Unterscheidung ist die Trennung in reine Wohngebäude und in Wohn- und Geschäftsgebäude; die ersteren enthalten nur Wohnungen, die letzteren wohl vorwiegend Wohnungen, aber im Erdstock und öfters auch im ersten Oberstock Geschäftslokalitäten, deren Vorhandensein die Nutzertragsbildung des ganzen Hauses stark beeinflussen muß.

Weiter sind die Häuser in Bestellbauten und Verkaufsbauten auszuscheiden; die Bestellbauten sind Häuser, die im Auftrage ihres ersten Besitzers (auf Bestellung) erstellt wurden, die Verkaufsbauten dagegen sind Bauten, die „zum Verkauf" erstellt wurden, also ausgesprochene Marktobjekte. Die Darstellung nach diesem Ausscheidungsmerkmal soll jedoch in anderem Zusammenhang in einem gesonderten Heft erfolgen.

Des ferneren sind die Häuser nach ihrem Alter zu gliedern, und zwar so, daß Bauperioden entstehen, die der Gültigkeitsdauer der wichtigsten Bauordnungen entsprechen, und nicht etwa beliebige Zeitgrenzen gelegt werden. Ein liebenswürdiger Zufall hat die Halleschen Bauordnungen ziemlich genau alle zehn Jahre von 1879 ab revidiert werden lassen, so daß sich ohne unser Zutun doch eine recht einfache zeitliche Gliederung ergibt. Die Bauordnungen in Halle datieren

vom 19. Juni 1879,
„ 10. April 1889,
und „ 20. Juli 1898,

welcher letzteren noch einige Zusätze und Veränderungen mit 25. Juli 1905 gegeben wurden.

Um die Gruppe Häuser mit einem Baujahr vor 1880 nicht allzu stark anschwellen zu lassen ist die große Zeit 1870/71 noch als weitere Abgrenzung benutzt worden, so daß fünf Bauperioden entstehen:

vor 1871
1871—1880
1881—1890
1891—1900
1901—1908.

Als nächste Merkmale müssen die Grundstückfläche und die überbaute Fläche fixiert werden, deren Differenz die Freifläche ergibt. — Dann gilt es die Nutzfläche der einzelnen Stockwerke

zu ermitteln, um die Gesamtnutzfläche des Hauses zu gewinnen; weiter den Rauminhalt der Häuser.

Zu allen diesen sozusagen körperlichen Feststellungen tritt nun die Ermittlung der mehr wirtschaftlichen Momente des Verkehrswertes, des Mietwertes und des Mietausfalles durch Leerstehen, deren Differenz als Mietertrag angenommen wurde, alles in der Ausscheidung nach der Stadtlage, und zwar nicht nach beliebiger Aufteilung der Stadt, sondern nach den baupolizeilichen „Bauzonen". Endlich sind die Umzüge festzustellen.

Die Baukosten dagegen und die Grundrente bleiben einem anderen Heft zu der mit dem vorliegenden Heft eingeleiteten Untersuchung der Wohnungsfrage in Halle a. S. vorbehalten. Denn hier gilt es allein, einen bisher noch wenig begangenen Weg zum Studium der Wohnungsfrage zu erschließen, wie er in dem Abschnitt II des allgemeinen Teiles in Richtung und Ziel gekennzeichnet worden ist, die Wohnungsfrage mehr als bisher als Produktionsfrage zu behandeln.

Was nun die Art und Richtigkeit des Materials betrifft, so läßt sich der Grad derselben am besten durch ein Zurückgreifen auf die Gewinnung des Urmaterials zu der vorliegenden Untersuchung darstellen. Eine besondere Erhebung für den Zweck, eine wie es v. Mayr nennt, primärstatistische Erhebung hat nicht stattgefunden. Das Material für unsere Untersuchung ist vielmehr an verschiedenen Stellen aus vorhandenem Verwaltungsmaterial abgeleitet worden.

Zuerst kamen die Listen der Umsatzsteuer in Betracht, aus denen die Zahl der umgesetzten Grundstücke und der Verkehrswert zu entnehmen war, mindestens aber der Kaufpreis[1]). Die Zahl der Umsätze dürfte in diesen Listen vollständig enthalten sein, da der Kaufvertrag ohne den staatlichen Kaufstempel keine Urkunde und demnach nicht rechtsgültig[2]) ist, also die Eintragung in den Umsatzlisten schon im Interesse beider Parteien erfolgt. Ausnahmen machen höchstens die „wilden Umsätze", wie v. Mangoldt Umsätze[3]) nennt, die zwischen zwei Eintragungen liegen. Da sie aber in Mittelstädten wie Halle überhaupt selten sind und wohl höchstens bei Bodenspekulation, viel

---

1) Halle a. S. hat die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert nicht, deren Listen eine vollständige Erfassung der Grundstückswerte in der ganzen Stadt gestatten würden.

2) Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895.

3) v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage, a. a. O., pag. 13.

seltener schon bei Gebäudespekulation und fast gar nicht beim normalen Gebäudeumsatz vorkommen, dürfte die Zahl der Umsätze vollständig erfaßt sein. Doch bleibt noch das — größere — Bedenken gegen die Richtigkeit der eingetragenen Umsatzsumme. Zur Herabsetzung der Steuersummen soll es vorkommen, daß niedrigere Einträge gemacht werden, als der wirkliche Kaufpreis beträgt. Wir können uns hierzu auf zwei autoritative Meinungsäußerungen über Halle stützen, die diese Fehlerquelle als sehr gering ansetzen, auf Paasche[1]), der gelegentlich einer Untersuchung über die Preisentwicklung des Immobiliarbesitzes in Halle sich in diesem Sinne äußert, und auf Steinbrück[2]), der die Fehlerquelle der Steuerhinterziehung als „schwerlich belangreich“ ansieht. Nach unserer Kenntnis der Verhältnisse haben wir keine Ursache, uns eine andere Meinung zu bilden. Wir halten die eingetragenen Umsatzsummen für den wirklichen Umsatzpreis und dementsprechend für den Verkehrswert, auch wenn man die beiden steuerlichen Leistungen (den staatlichen Kaufstempel und die städtische Umsatzsteuer) nicht darauf schlagen will.

Nachdem uns durch die Umsatzsteuerlisten die Zahl und der Verkehrswert aller seit der Einführung der Umsatzsteuer (1900) bis 1908 umgesetzten Grundstücke zur Verfügung stand, mußte mit Rücksicht auf den Charakter der Untersuchung die Auszählung auf die bebauten, und zwar auf die mit Mietobjekten und hierbei vorwiegend mit Wohnungen besetzten Grundstücke beschränkt werden, und da von den vielen Umsatzarten der wirkliche Verkehrswert nur bei den freihändigen Umsätzen in Erscheinung treten dürfte, so sind alle anderen Umsatztitel, wie vor allem die Zwangsversteigerungen[3]), dann die durch Tausch, durch Schenkung, durch Erbgang usw. umgesetzten Liegenschaften sämtlich ausgeschaltet worden.

Endlich sind nachträglich aus den freihändig umgesetzten Grundstücken noch diejenigen abgetrennt worden, die als Einfamilienhäuser

---

[1]) Paasche, Über die Entwicklung der Preise und der Rente des Immobiliarbesitzes zu Halle a. S., 1877, pag. 11.

[2]) Carl Steinbrück, Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle a. S. und im Saalkreise, a. a. O., pag. 13.

[3]) v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage a. a. O., pag. 14/16, scheint auch die Zwangsversteigerungen für geeignet zu Rentabilitätsbetrachtungen zu halten. Wenn man diese Umsatzart getrennt für sich behandelt, dürfte auch nichts dagegen einzuwenden sein; wie es z. B. die Breslauer Grundbesitzwechselstatistik macht.

oder sonst einwohnige Objekte, sowie durch Nutzobjekte von mehr als einem Stockwerk Umfang eine genaue Scheidung des Nutzertrages pro Stock nicht gestatteten, da es für das Endziel unserer Untersuchung, die Rentabilität der Häuser nach ihrer Höhe kennen zu lernen, wünschenswert erschien, den Ertrag jedes einzelnen Stockwerkes genau zu erfassen.

Die Tatsache, daß alle diese Objekte freihändig umgesetzt sind, zeigt die Marktfähigkeit dieser selben Objekte, läßt also eine gewisse Normalität in jedem einzelnen Falle annehmen, was Nachprüfungen auch bestätigten[1]).

Bei mehrfachen Umsätzen eines Grundstücks in dem behandelten fast neunjährigen Zeitraum wurde nur der erste Verkehrswert und nur einmalig benutzt, da es uns nicht richtig erschien, dasselbe Objekt so oft aufzunehmen, wie es umgesetzt wurde. Denn die neun Jahre, die unserer Untersuchung zugrunde liegen, sind keine freigewählte Zeitspanne. Es ist nicht Absicht, daß wir gerade neun Jahre betrachtet haben, sondern es war für die Begrenzung allein maßgebend der Termin der Einführung der Umsatzsteuer für das Anfangsjahr und der bereits vorliegende Jahresabschluß 1908 für das Endjahr. Die Umsatzsteuer ist in Halle seit April 1900 in Geltung[2]). Den Zeitraum der Erhebung anders zu fassen hätte sich — abgesehen von der äußeren Erschwerung, ja wahrscheinlich Unmöglichkeit einer vollständigen Erfassung der Umsätze — schon dadurch verboten, daß die Tatsache der Erhebung einer Umsatzsteuer, wenn auch nur in Höhe von ½ % (bis 1905) und 1 % (seit 1905) des Umsatzpreises, für bebaute Grundstücke[3]), den Verkehrswert naturgemäß beeinflussen muß, was eine Vergleichbarkeit oder gar Zusammenfassung aller Objekte doch vielleicht gestört hätte.

Von einer gesonderten Einbeziehung der Steuersummen[4]) konnte mit Rücksicht auf die Gleichartigkeit der Steuer abgesehen werden; nur

---

[1]) Daß es sich hierbei nicht um Typenaufstellung handeln konnte, braucht wohl kaum — nach den Ausführungen oben pag. 8 — nochmals betont zu werden.

[2]) Durch Beschluß der städtischen Kollegien vom 27. März 1900.

[3]) Für unbebaute Grundstücke werden jetzt 2 % des Umsatzpreises Umsatzsteuer erhoben; vor 1905 nur 1 %.

[4]) Zu der städtischen Umsatzsteuer mit 1 % tritt noch der staatliche Kaufstempel mit ebenfalls 1 %, zusammen also 2 % Zuschlag zu jedem umgesetzten bebauten Grundstück.

bei der Berechnung der absoluten Rentabilität wäre auch dieser Posten zu berücksichtigen, während die Gewinnung der relativen Resultate, die für die Erkenntnis der Verschiedenartigkeit der Rentabilität der Häuser nach ihrer Höhe genügen, die Einbeziehung jedes einzelnen Saldopostens nicht erfordern.

Die zweite bei weitem umfangreichste Quelle für unsere Untersuchung war das Material der Nutzertragsnachweisungen, die in jedem Jahre, zu Beginn des Jahres, für jedes immobile Nutzobjekt in der Stadt aufgestellt werden, und die Unterlage für die Grundstück-Ertragbesteuerung bilden.

Von den größeren Städten in Preußen ist Halle eine der wenigen, die eine Nutzertragsteuer haben; fast alle Großstädte haben dafür die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert eingeführt.

Die technisch ausgezeichnete Anlage der Nutzertragsnachweise gestattete folgende Ausschreibungen zu machen:

1. die Zahl der Stockwerke,
2. den Mietwert jedes Hauses im ganzen und nach Stockwerken,
3. den Mietausfall „ „ „ „ „ „ „
4. die Leerdauer[1]) „ „ „ „ „ „ „
5. die Zahl der Umzüge in jedem Hause im ganzen und nach Stockwerken,
6. den Mietertrag (Nutzertrag) jedes Hauses im ganzen und nach Stockwerken.

In die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben setzen wir nicht den geringsten Zweifel. Die jährliche Wiederholung der Erhebung, die engen z. T. ehrenamtlichen Beziehungen des Hausbesitzes zur Stadtverwaltung bieten allein schon wohl ausreichend Gewähr für eine wahrheitsgetreue Eintragung des Nutzertrages.

Was im besonderen den Mietertrag, also hier den Mietwert im Umsatzjahr vermindert um den Mietausfall betrifft, so wird an der Vollständigkeit am wenigsten zu zweifeln sein, weil der Mietausfall — belegt durch die Leerzeit und den Jahresmietwert des Leerobjektes — die Herabsetzung des Nutzertrages um die Höhe des Mietausfalles bewirkt, und entsprechend die Steuerleistung herabgesetzt wird.

---

[1]) Die Leerdauer ist jedoch hier nicht untersucht worden, weil sie in der Hauptsache nur eine (temporale) Parallele zu dem (ökonomischen) Mietausfall hätte geben können.

Da das Leerstehen eines einzelnen Jahres von Zufällen abhängen kann, die nicht in der Qualität der Wohnung liegen, ist — an dieser einen Stelle in der ganzen Untersuchung — eine beabsichtigte Zeitgrenze gezogen worden; der Mietausfall ist für zehn Jahre, und zwar ungefähr die gleiche Zeit, die die Umsatzsteuer gilt, und für nach 1899 gebaute Häuser für die ganze Zeit seit der Bezugsbewilligung aus den Nutzertragsnachweisen ausgezogen und daraus für die Rentabilitätsberechnungen das Jahresmittel abgeleitet worden.

Die dritte Quelle für unsere Untersuchung bildeten die Baupläne der Baupolizei. Der Bauriß muß der Baupolizei vorliegen, bevor ein Bau genehmigt wird, der fertige Bau muß von der Baupolizei „abgenommen" werden, bevor die Bezugsbewilligung erteilt wird. Der Baukataster, den die Baupolizei für jedes Gebäude in der Stadt führt, ist also die genaueste und die umfangreichste Quelle für alle körperlichen Eigentümlichkeiten, für die technische Gestaltung und Gestalt des Baues.

Dementsprechend habe ich unter weitgehender Mithilfe der Baupolizei aus den Bauplänen der Baupolizei entnommen für die 935 freihändig umgesetzten bebauten Grundstücke, die zur Untersuchung über die Hausrente in der ganzen Stadt zur Verfügung waren,

1. die Grundstücksgröße,
2. die überbaute Fläche,
3. die Flächenabweichungen der einzelnen Stockwerke von der überbauten Fläche (d. s. die Stockflächen).
4. die metrische Haushöhe,
5. das Baujahr,

und mit Hilfe der Lokalkenntnis der Baupolizei noch

6. die Scheidung in Bestell- und Verkaufsbauten vorgenommen.

Mit Hilfe des auf die vorbezeichnete Art und Weise gewonnenen Materials ist die folgende Untersuchung durchgeführt worden, der wir als Einleitung eine Übersicht über die allgemeinen Wohnungsverhältnisse in Halle voranstellen.

Spezieller Teil.

Abschnitt I.

Halle's Bewohnung.

Halle a. Saale ist eine Stadt mit zurzeit rund 6800 Gebäuden mit Wohnungen, in denen Ende 1908 eine Bevölkerung von 176800 Personen lebte. Von den 6800 Gebäuden mit Wohnungen sind rund 2900 oder 43 % sog. reine Wohngebäude, d. h. Gebäude, die ausschließlich zum Wohnen verwendet werden; in den übrigen 3900 Gebäuden oder 57 % ist jeweils mindestens immer ein Geschäftslokal (z. B. ein Laden, Bureaus, Werkstatt, Restaurant) enthalten, und 2700 hiervon sind mit Wohnungen direkt und untrennbar verbunden; weitere 60 sind Anstaltsgebäude.

Wir stehen danach vor durchaus nicht allzu großen Zahlen; und es wird ohne weiteres begreiflich, daß das Bild, was im folgenden gezeichnet werden soll, trotz der generellen Bedeutung, die wir der Methode der Zeichnung beimessen, doch nur für Halle selbst Geltung beansprucht.

Andrerseits steht Halle gerade in bezug auf seine Bewohnung (Behausungsziffer und Wohnungsziffer) auf einer Mittellinie, wenn man die anderen deutschen Großstädte betrachtet[1]), so daß vielleicht bei gleichgearteten Untersuchungen manche andere Großstadt ein sehr ähnliches Ergebnis aufweisen wird, und die Ergebnisse für Halle einen gewissen Durchschnittscharakter für unsere mittleren Großstädte überhaupt kennzeichnen dürften.

---

[1]) Vgl. die Ergebnisse der Wohnungszählung in Halle a. S. vom 11. Mai 1908 in Heft 4 der „Beiträge zur Statistik der Stadt Halle", pag. 5—8.

Die Behausungsziffer, d. i. die Zahl der durchschnittlich ein Grundstück mit Wohnungen bewohnenden Personen, stellt sich für einige deutsche Großstädte folgendermaßen:

Behausungsziffer (für 1905):

Berlin	77		Halle a. S.	26	
Charlottenburg	65		Altona	25	
Breslau	52		Mannheim	24	
Posen	49		Mainz	22	
Hamburg	36		Düsseldorf	20	
Magdeburg	36	(1900)	Frankfurt a. M.	20	
Leipzig	35	„	Erfurt	19	(1900)
Chemnitz	34		Straßburg	18	
Dresden	33		Cöln	17	
Kiel	30		Lübeck	10	
München	30				

Halle steht danach tatsächlich ziemlich genau in der Mitte; eine kleinere Behausungsziffer als Halle mit 26 weisen von den Städten mit gleicher oder größerer Einwohnerzahl nur die westdeutschen Großstädte auf.

Und ganz ähnlich verhält es sich mit der Wohnungshäufigkeit pro Grundstück; auch hier steht Halle auf einer mittleren Linie.

Wohnungshäufigkeit pro Grundstück (1900):

Berlin	19,3	Kiel	5,6
Charlottenburg	14,2	Mannheim	4,6
Breslau	12,9	Frankfurt a. M.	4,3
München	8,7	Straßburg i. E.	3,9
Magdeburg	8,6	Cöln	3,4
Dresden	8,3	Hannover	2,7
Leipzig	7,8	Lübeck	2,4
Halle a. S.	5,9		

Bei einer so kleinen Wohnungszahl pro Grundstück, wie sie Halle mit 5,9 Wohnungen pro Grundstück aufweist, wird die Zahl der großen Häuser oder gar der Mietkasernen in Halle nicht groß sein können.

Grundstücke mit mehr als 20 Wohnungen gab es denn auch bei der letzten Wohnungszählung (am 11. Mai 1908) nur 48 in der ganzen Stadt. Aber wenn man in Betracht zieht, daß Halle eben doch keine große Großstadt ist und in vielen Beziehungen noch den Charakter zur Schau trägt, den es vor 30 und 40 Jahren hatte, so wird man hier

vielleicht richtig tun, wenn man bereits Grundstücke mit mehr als 10 Wohnungen zu den großen Häusern rechnet. Viele von diesen Häusern, deren es am 11. Mai 1908 fast 900 (genau 892) in der Stadt gab, sind nach provinziellen Begriffen bereits „Mietkasernen“.

Wenn die Bauordnung höchstens 5 Wohnstockwerke[1]) zuläßt, einschließlich Keller und Dach, sobald Wohnungen darin angelegt sind, so müssen bereits wenigstens in einem Stock mehr als zwei Wohnungen sein, um das Haus auf ein Total von über 10 Wohnungen zu bringen. Solche Häuser gelten in Halle, wie wohl in den meisten kleineren Großstädten nicht mehr als normale Wohnhäuser, wie die 892 und 48 Häuser mit mehr als 10 Wohnungen denn auch tatsächlich nur 14 % aller Häuser in Halle ausmachen. Die übrigen 86 % Häuser (oder weit mehr als $^4/_5$ aller) haben weniger Wohnungen, und darunter enthalten fast 60 % (3392) nur 1—5 Wohnungen, die anderen rund 40 % (2433) 6—10 Wohnungen.

Bei einem so starken Überwiegen des „Kleinhauses“ findet sich die große Masse der Wohnungen in einer Höhenlage, die als niedrig zu bezeichnen ist. Von den rund 42000 Wohnungen, die am 11. Mai 1908 in Halle ermittelt wurden, liegen rund 33000 in den Stockwerken: Erdstock, 1. und 2. Oberstock. Weitere 700 liegen nicht höher, indem sie ein ganzes Haus oder mehrere Stockwerke umfassen. In der Höhe des dritten Oberstockes finden sich immerhin noch 5941 Wohnungen, worunter bereits zahlreiche Dachwohnungen. So bleiben in der Höhe des vierten Oberstocks nur 862 (darunter 3 im fünften) übrig und dazu noch allerdings 953 Kellerwohnungen, zu deren großer Häufigkeit jedoch vielleicht weniger der Großstadtcharakter Halles als die starke Ausdehnung des „Hausmannes“ in den fast regelmäßig im Keller untergebrachten „Freiwohnungen“ beitragen dürfte.

Leider können wir die Häuser in Halle nicht nach der Stockzahl getrennt angeben, weil dieser Punkt der Erhebung 1908 nicht bearbeitet worden ist; aber mit der Verteilung der Wohnungen nach der Höhenlage, wie sie eben mitgeteilt wurde, ist immerhin ein Anhalt auch über die Stockwerksverteilung nach der Höhenlage der Stockwerke in der Stadt gegeben.

---

[1]) Art. E. den Pol.-Ver. vom 20. Juli 1898 in der Fassung der Pol.-Ver. vom 25. Juli 1905 Absatz 2 spricht zwar nur von 4 bewohnbaren Geschossen, Absatz B läßt aber noch Dach und Keller in gewissem Umfange zu. Vgl. pag. 37.

Da die niedrigen Häuser, oder wenn wir sie nach der Terminologie von C. J. Fuchs als flache Häuser, Flachbauten, bezeichnen, viel seltener mehr als eine Wohnung oder gar nur zwei Wohnungen im Stock haben als die hohen, so ist die tatsächliche Beteiligung der hohen Bauten (oder wie Fuchs sagt, der Hochbauten in diesem speziellen Sinne) noch beträchtlich geringer, als die Verteilung der Wohnungen nach der Stockhöhe es angibt. Wohnbauten mit 3 Oberstock (ausschließlich Dachstock in dieser Höhe) kann es höchstens 1000 in Halle geben, Wohnbauten mit 4 und 5 Oberstock höchstens 50.

Eine für den vorliegenden Zweck unternommene — allerdings nur provisorische, also vielleicht nur annähernd richtige — Auszählung der mehrstöckigen Wohnbauten in Halle ergibt in der Tat (für 1908) die Bestätigung hierfür.

Ob hierbei der gegenwärtigen Bautätigkeit ein merklicher Einfluß zuzuschreiben ist oder gar den Hausbesitzern, soweit sie Bauherren, also Auftraggeber für die Neubauten waren oder sind, läßt sich nicht sagen, da die Häuser in Halle nach ihrer Stockzahl und dem Baujahr nicht bekannt sind. Für die in unserer Untersuchung behandelten Wohnbauten ist dagegen auch das Baujahr ermittelt worden, um die Gliederung nach dem Alter der Häuser zu ermöglichen.

Das Gebiet der Stadt Halle ist seit 1898 in vier Bauzonen[1]) aufgeteilt, von denen Zone I die Innenstadt, d. i. die eigentliche Geschäftsstadt (City) mit ihren über die Altstadt hinausgehenden Verkehrsadern umfaßt, Zone II die angrenzenden Stadtteile mit den Hauptteilen des i. J. 1900 eingemeindeten Vorortes Trotha und ca. einem Drittel des im gleichen Jahre eingemeindeten Vorortes Giebichenstein, Zone III den Rest des nördlichen Stadtgebietes vor 1900 mit annähernd zwei Dritteln des ebenfalls i. J. 1900 eingemeindeten Vorortes Cröllwitz, und Zone IV den Rest des südlichen Stadtgebietes mit dem Hauptstück von Giebichenstein und den Restteilen von Cröllwitz und Trotha.

Die geschichtliche Entwicklung der Bebauung und den gegenwärtigen Überbauungsumfang dieser Zonengebiete können wir leider nicht zur Darstellung bringen, weil das Material hierzu uns fehlt. Wir können nur sagen, daß Zone II weit mehr als $1/4$ aller Gebäude in Halle hat,

---

[1]) Art. A. der Pol.-Verordnung vom 20. Juli 1898; in der neuen Fassung der Bau-Polizei-Verordnung der Stadt Halle a. S. vom 25. Juli 1905, Abschnitt IIa (§ 30 a).

Zone I wohl auch noch über ¼ und der Rest auf die Zonen III und IV sich vielleicht wie 3 : 2 verteilt.

Da für die Gestaltung der Häuser die Bauordnung mit ihren Bauzonen von einschneidender Bedeutung ist, wird eine Aufteilung der Häuser nach Bauzonen für unsere Untersuchung — wenigstens soweit es sich um die Baumöglichkeiten handelt — nötig sein. Es wäre dabei interessant, zu ermitteln, wie sich die von uns untersuchten Häuser in bezug auf ihren Ertrag nach der wirklichen Höhe und der baupolizeilich zulässigen Höhe verhalten, d. h. aus den Nutzerträgnissen nach der Höhe nachzuweisen, wie weit sich die zulässige Bauhöhe von der bestrentierenden Bauhöhe unterscheidet. Diese Frage wird uns unten in Abschnitt IV beschäftigen.

Aus den Einzelbestimmungen der Bau-Polizei-Ordnung für Halle a. S. kommen für unsere Untersuchung in der Hauptsache nur die Vorschriften über die Höhe der Gebäude in Betracht, hier im besonderen die zulässige Zahl bewohnbarer Geschosse. Nach der Pol.-V. vom 20. Juli 1898 (in der Fassung der Pol.-V. vom 25. Juli 1905) § 40a, Absatz 2, darf kein Gebäude

in	der	I.	Zone	mehr	als	4	bewohnbare	Geschosse,
„	„	II.	„	„	„	3	„	„
„	„	III.	„	„	„	2	„	„
„	„	IV.	„	„	„	2	„	„

haben.

Der nächste Absatz (Abs. 3) hebt diese Bestimmung aber wieder auf, indem er in sämtlichen Zonen über die in Absatz 2 festgesetzte Geschoßzahl hinaus im Dachstock „Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen“ zuläßt, und im Kellergeschoß außerdem in Zone I und II noch gewerbliche Räume, in Zone III und IV eine Hausmannswohnung gestattet[1]).

Demgemäß gibt es in Halle zwar nur sehr wenige Häuser mit 4 vollen Oberstockwerken, wie wir schon sahen (nur 42), weil sie hauptsächlich nur zulässig sind, wenn der Erdstock als Keller zählt (was fast nur bei ganz alten Häusern der Fall ist), aber dafür um so häufiger Dachwohnungen in der Höhenlage des 4. Oberstockes und Dach- sowie Kellerwohnungen überhaupt.

Von den Faktoren, die auf die Wohnbautätigkeit und die Wohnbaunutzung einen starken Einfluß ausüben, betrachten wir hier nur die

[1]) Freiwohnung für den Hausmann (Hausmeister, Pförtner, Vizewirt).

Bewegung der Bevölkerung, die Neubautätigkeit und das Leerstehen der Wohnungen sowie den Grundbesitzwechsel, dann die Lasten, die die Wohnungserstellung öffentlichrechtlich (durch Steuern usw.) und privatwirtschaftlich (durch die Baukosten, Löhne usw.) treffen.

Die Bewegung der Bevölkerung bildet die reelle Unterlage des Wohnungsbedarfes; wo die Einwohnerzahl und besonders die Zahl der Haushaltungen wächst, sind auch entsprechende Mengen von Neuwohnungen, d. i. Neubauten notwendig. Wenn der Wohnungsbedarf für den Zuwachs der Bevölkerung gedeckt ist, und diese nun zu sinken anfängt, entsteht eine Ursache zu Baukrisen. Eine zweite Ursache zu Baukrisen ergibt sich durch die über das Bedürfnis hinausgehende Produktion von Neuwohnungen. Beidemal begründet sich die Baukrise durch die Unmöglichkeit der vollen Nutzung der Bauten. Die Neubauten werden von dem Sinken des Ertrages dabei gewöhnlich weniger getroffen als die alten Bauten [1]), besonders solange diesen die Verbesserungen der Neuzeit ganz oder zum großen Teil abgehen, wie das in Halle vielfach der Fall ist, und weil die Verbesserung der Straßenverkehrsmittel das Wohnen in den neuen Quartieren an der Peripherie der Stadt erleichtert.

Aus diesem letzteren Grunde werden die Umbauten in der Innenstadt fast sämtlich auf Kosten von alten Wohnungen vorgenommen; das Geschäftshaus tritt an die Stelle der alten Wohnhäuser. Nur die obersten Stockwerke bleiben bestenfalls noch für Wohnungen übrig, denen durch ihr Zusammenstoßen mit den Geschäftsräumen in den unteren Stockwerken sehr oft noch ein gewisser Geschäftsmietwert angehängt wird, wie wir sehen werden.

Die Einwohnerzahl der Stadt Halle a. S. betrug (als mittlere Bevölkerung gerechnet):

				(abgerundet):	Zuwachs:
im	Jahre	1899	ca.	153 000	—
„	„	1900	„	156 100	+ 3 100
„	„	1901	„	157 420	+ 2 300
„	„	1902	„	158 700	+ 1 680
„	„	1903	„	160 330	+ 1 630
„	„	1904	„	163 860	+ 3 530
„	„	1905	„	168 190	+ 4 370

[1]) Wie es z. B. auch Mildschuh a. a. O., pag. 76, für Prag nachweist.

im Jahre	1906	ca.	172 120	+ 3 930
„ „	1907	„	176 050	+ 4 930
„ „	1908	„	177 450	+ 1 400

Diese Zahlen drücken bis auf das letzte Jahr eine ziemlich gleichmäßige Zunahme aus. Immerhin ist nicht zu verkennen, daß auf die Zeit eines schnellen Bevölkerungszuwachses in den beiden ersten Jahren des Jahrzehntes eine Minderung der Zuwachsquote einsetzt, die jedoch von 1904 ab einem um so größeren Steigen der Zuwachsquote Platz macht, um mit einem ziemlich starken Rucke im Jahre 1908 auf eine sehr kleine Zuwachsquote zu sinken.

Mit dieser Bewegung der Bevölkerung hat die Neubautätigkeit einigermaßen Schritt gehalten. Es wurden bezugsfertig an Wohnbauten

im Jahre	1899/1900	228	Neubauten	mit	799	Wohnungen,
„ „	1900/1901	212	„	„	601	„
„ „	1901/1902	156	„	„	740	„
„ „	1902/1903	159	„	„	956	„
„ „	1903/1904	189	„	„	1044	„
„ „	1904/1905	174	„	„	1115	„
„ „	1905/1906	221	„	„	1270	„
„ „	1906/1907	179	„	„	1095	„
„ „	1907/1908	136	„	„	835	„
„ „	1908/1909	000	„	„	000	„

Danach hat eigentlich nur in den Jahren 1902/03 und 1903/04 die Bautätigkeit den Bedarf beträchtlich überschritten, nachdem die Vorjahre einen offenbaren Wohnungsmangel hatten entstehen sehen. Außerdem dürfte das letzte Jahr 1907/08 die Bedarfsdeckung überholt haben, jedoch in beträchtlich geringerem Grade als die genannten zwei früheren Jahre, wie denn auch die Zahl der leerstehenden Wohnungen in 1907/08 eine selten niedrige Höhe mit 0,3 % aller Wohnungen erreicht hat.

Im ganzen haben wir das Bild von einem durchaus vielen anderen Städten ähnlichen Wirtschaftsleben vor uns, das sich von dem speziell der Großstädte kaum wesentlich unterscheidet; starker Bevölkerungszuwachs bis 1900, dann die Krisenjahre 1902 und 1903, hierauf die Besserung in den Jahren 1904 bis 1907 und dann wieder eine Stagnation, die zurzeit noch andauert.

Ein durchaus ähnliches Bild zeigt der Liegenschaftenbesitzwechsel, der sich — nur entsprechend seiner wichtigsten Eigenart als

Vorstufe zur Neubautätigkeit zeitlich etwas früher — in ganz gleichen Bahnen bewegt.

Von den die Bautätigkeit belastenden Faktoren brauchen wir die auch die übrige Produktion in der Stadt gleichmäßig treffenden Abgaben, also die Einkommensteuern usw., nicht zu betrachten. Wenn der gemeindliche Zuschlag zur Staatseinkommensteuer sich verändert, so trifft diese Verschiebung alle Steuerpflichtigen gleichmäßig. Eine Erhöhung des kommunalen Zuschlags zur Staatseinkommensteuer kann allerdings auch eine Steigerung der Mieten herbeiführen; aber der Ausgleich (die Einkommensteigerung durch Gehaltserhöhung, Lohnerhöhung usw.) tritt gewöhnlich recht bald ein, so daß im ganzen nicht viel mehr als eine Minderung der Kaufkraft des Geldes übrig bleibt. Wohl aber ist zu nennen die Grundsteuer nach dem Nutzertrag, die von 4,83 % im Jahre 1899 auf 5,2 % des Nutzertrages der Grundstücke gestiegen ist, also eine durchschnittliche Belastung des Nutzertrags mit 5 % ausmacht, wenn sie allerdings wohl auch abgewälzt wird. Weiter gehört hierher die Umsatzsteuer, die im Jahre 1900 eingeführt worden ist, und seit 1905 die bebauten Grundstücke mit 1 % der Umsatzsumme, d. i. des Verkehrswertes, für den einmaligen Besitzwechsel belastet, die unbebauten Grundstücke mit 2 %. Hierzu tritt noch der staatliche Kaufstempel mit 1 % in jedem Falle. Das sind beträchtliche Summen, die zu tragen sind, und die durch die Wertzuwachssteuer, die Halle seit 1908 hat, noch erhöht werden.

Daß die Mietpreise im allgemeinen um mindestens die Zinssummen für diese Steuerleistungen erhöht werden, bedarf keines Nachweises.

Aber auch sonst ist das Häuserbauen teurer geworden. Die Preise für den Grund und Boden müssen steigen, solange die Bevölkerung wächst; der Grad dieser Steigerung freilich sollte auch an dieses Wachstum gebunden sein und ihm nicht so oft und so weit vorauseilen, wie es häufig der Fall ist.

Die Preise für die Baumaterialien sind ansehnlich in die Höhe gegangen; wie in anderen Städten um 15—20 % im abgelaufenen Jahrzehnt. Weiter sind die Löhne gestiegen, ebenfalls um 15—20 %. Andrerseits ist die Arbeitszeit verkürzt worden, was eine Verlängerung der „Bausaison“ bewirkt hat und Arbeitgebern wie Arbeitnehmern die wirtschaftliche Sicherheit hat bessern helfen.

Abschnitt II.

Die baulichen Eigenschaften unserer Häuser.

Für unsere Untersuchung der Rentabilität der Stockwerkshäufung in freihändig umgesetzten Mietwohngrundstücken standen nach den oben pag. 29 geschilderten Ausscheidungen auf dem Gebiet der Stadt Halle a. S. im ganzen 935 Objekte zur Verfügung, die sämtlich für die Untersuchung verwendet worden sind.

Entsprechend der großen Verschiedenheit der Gebäude mit Wohnungen danach, ob sie nur Wohnungen enthalten, oder ob ein Teil des Gebäudes gewerblich genutzt wird, haben wir die untersuchten Objekte durchgehends in „reine Wohngebäude“ und „Wohn- und Geschäftsgebäude“ geschieden. Von den 935 Objekten waren dann 449 (oder 48,0 %) reine Wohngebäude und 486 (oder 52,0 %) Wohn- und Geschäftsgebäude, wobei zu den letzteren noch zu bemerken ist, daß, da alle Bauten, in denen die gewerbliche Nutzung die Wohnungsnutzung überragte, ausgeschieden waren, die meisten der Wohn- und Geschäftsgebäude nur eine gewerbliche Nutzung im Erdstock aufweisen, eine immerhin noch stattliche Zahl aber in einem Oberstock. Die Wohnungsnutzung in diesen Objekten ist dadurch um 1 (bis 2) Stockwerke in die Höhe geschoben, ein Umstand, der die Rentabilität naturgemäß beeinflussen wird, und der bewirkt, daß die Zahl der mit drei Oberstock (also baugesetzlich voll) ausgestatteten Gebäude auch in unserer Umsatzmenge bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden ganz beträchtlich größer ist als bei den reinen Wohngebäuden. Bei diesen sind nur 16,5 % mit drei Oberstock gebaut, bei den anderen, den W. m. G.-Gebäuden, dagegen 38,9 %.

Anzahl, Art und Alter der in den Jahren 1900—1908 in Halle a. S. freihändig umgesetzten Wohnbauten nach der Stockzahl.

Tab. 1.

Art	Baujahr	Anzahl der umgesetzten Gebäude mit . . . Oberstock 0	1	2	3	4	zusammen
Reine Wohngebäude	vor 1871	3	24	25	1	1	54
	1871—1880	2	19	20	3	—	44
	1881—1890	1	23	61	13	—	98
	1891—1900	1	10	39	43	—	93
	1901—1908	—	8	138	14	—	160
	zusammen	7	84	283	74	1	449
Wohn- u. Geschäftsgebäude	vor 1871	1	37	45	15	—	98
	1871—1880	1	13	29	5	—	48
	1881—1890	—	5	49	49	1	104
	1891—1900	—	4	29	85	—	118
	1901—1908	—	5	78	35	—	118
	zusammen	2	64	230	189	1	486
Alle Bauten	vor 1871	4	61	70	16	1	152
	1871—1880	3	32	49	8	—	92
	1881—1890	1	28	110	62	1	202
	1891—1900	1	14	68	128	—	211
	1901—1908	—	13	216	49	—	278
	total	9	148	513	263	2	935

Im einzelnen hatten von unseren 935 Wohnbauten

9	oder	0,96 %	je	nur Erdstock,
148	„	15,83 „	„	einen Oberstock,
513	„	54,87 „	„	zwei „
263	„	28,13 „	„	drei „
2	„	0,21 „	„	vier „

Die Gebäude mit nur Erdstock und mit vier Oberstock sind also sehr gering vertreten. Da sie durchaus der überhaupt kleinen Zahl solcher Bauten — wenigstens soweit sie für den Wohnungsmarkt in Frage kommen, also hauptsächlich ohne die Einfamilienhäuser in der Stadt und die noch bäuerlichen Einwohnungshäuser in den eingemeindeten Vororten — in der Stadt Halle a. S. entsprechen, so schalten wir sie aber nicht aus, ohne uns jedoch zu verhehlen, daß die Ergebnisse unserer Untersuchung für diese Bauten nicht für alle Bauten dieser Art in der Stadt Geltung zu haben brauchen.

Die Wohnbauten mit je ein, je zwei und je drei Oberstock, hauptsächlich aber die beiden letzteren Gruppen, finden sich dagegen in so ansehnlicher Zahl, daß wir den Ermittelungen hieraus eine gewisse Geltung für ganz Halle a. S. wohl werden zusprechen dürfen.

Nach dem Alter ausgeschieden waren, wenn wir das Alter mit dem Baujahre bestimmen, von den 935 Häusern, die unserer Untersuchung zugrunde liegen,

152 oder 16,2 % vor dem Jahre 1871 erbaut,
92 „ 9,8 „ von 1871—1880,
202 „ 21,6 „ „ 1881—1890,
211 „ 22,6 „ „ 1891—1000,
278 „ 29,8 „ „ 1901—1908.

Die große Masse der Häuser ist also durchaus neu. Unter den reinen Wohngebäuden allein ist der Anteil der neuen Häuser noch beträchtlich größer; ältere Häuser finden sich in größerer Zahl nur unter den Wohn- und Geschäftsgebäuden, die sich entsprechend ihrem Geschäftscharakter denn auch zahlreich im Gebiet der Geschäftsstadt, d. i. in Bauzone I, befinden, aber wahrscheinlich häufig einen Umbau erfahren haben.

Tab. 2. **Die Wohnbauten nach Bauzonen und Gebäudeart.**

Gebäudeart	in Bauzone				in der ganzen Stadt
	I	II	III	IV	
Reine Wohngebäude	73	289	49	38	449
Wohn- u. Geschäftsgebäude	171	286	14	15	486
Zus. Wohnbauten	244	575	63	53	935

Von den 935 Wohnbauten lagen also

244 oder 26,1 % in Bauzone I,
575 „ 61,5 „ „ „ II,
63 „ 6,7 „ „ „ III,
53 „ 5,7 „ „ „ IV.

Ob diese Verteilung derjenigen aller Wohnbauten in den vier Bauzonen entspricht, können wir nicht genau sagen; doch dürfte das Verhältnis für alle Wohnbauten von dem für die umgesetzten Wohnbauten hier gegebenen kaum allzusehr abweichen.

Die etwas stärkere Beteiligung der Wohn- und Geschäftsgebäude in der Innenstadt (Bauzone I) kommt in unseren Zahlen ebenfalls deutlich zum Ausdruck.

Tab. 3. **Die Wohnbauten nach Bauzonen und Stockzahl.**

Bauzonen	mit . . . Oberstock					Zusammen
	0	1	2	3	4	
I	—	50	99	94	1	244
II	7	64	345	158	1	575
III	2	22	33	6	—	63
IV	—	12	36	5	—	53
Ganze Stadt	9	148	513	263	2	935

Die Bauzonen schreiben gewisse Maximalstockzahlen vor, wie wir oben pag. 37 ausführten. Demgemäß sind gewisse Abstufungen in der Stockzahl unserer Wohnbauten zu erwarten.

Von großer Bedeutung für den Nutzertrag ist nach der Stockzahl auch der Nutzungsumfang der nicht in den Vollstockwerken eingerichteten Räume. Die Bauordnung läßt solche Räume zur Nutzung getrennt von den Stockwohnungen zu, wie es oben pag. 37 gezeigt wurde; sie liegen im Keller und im Dach.

Tab. 4. **Der Nutzungsumfang der Wohnbauten.**

Nutzungsumfang	mit . . . Oberstock					Zusammen
	0	1	2	3	4	
Ohne Keller u. Dach	—	28	101	117	1	247
Mit Keller	6	81	308	114	1	510
Mit Dach	—	11	33	19	—	63
Mit Keller und Dach	3	28	71	13	—	115
Zus. Wohnbauten .	9	148	513	263	2	935

Von unseren 935 Gebäuden hatten nur 247 keine getrennte Keller- oder Dachnutzung, von den übrigen 688 Gebäuden wiesen 510 außer der Vollstocknutzung noch Kellernutzung, 63 noch Dachnutzung, der Rest von 115 aber Keller- und Dachnutzung auf.

Von den Gebäuden ohne Keller- oder Dachnutzung hatte eine sehr große Zahl drei Oberstock, von den anderen Gebäuden hatte die Mehrzahl dafür nur zwei Oberstock, so daß eine gewisse Höhengleichheit trotzdem vorhanden ist und der Nutzungsumfang sich in der Mehrzahl unserer Häuser auf vier Geschosse verteilt.

Tab. 5.

Grundstücksgröße, überbaute Fläche und Freifläche der Wohnbauten.

Objekt	mit . . Oberstock					zusammen
	0	1	2	3	4	
Anzahl	9	148	513	263	2	935
Grundstücksgröße (qm)	4 346	90 467	224 363	120 752	757	440 685
Überbaute Fläche (qm)	1 412	25 688	106 556	64 123	425	198 204
Freifläche (qm) . . .	2 934	64 779	117 807	56 629	332	242 481

Die 935 Wohnbauten, von denen jeder Bau nicht bloß ein Gebäude, sondern auch ein Grundstück ist (so daß auf keinem Grundstück mehr als ein bewohnbares Gebäude steht), haben zusammen eine Grundstücksgröße von 440685 qm. Das Grundstück ist also durchschnittlich 471,3 qm groß, d. h. es deckt durchschnittlich eine Fläche, die in Halle überhaupt der Durchschnittsfläche der Grundstücke nahekommen dürfte.

Nach der Stockzahl der Gebäude waren die Grundstücke ziemlich ungleich groß. Es hatte das

Gebäude mit 0 Oberstock eine Grundstücksgröße von 483,0 qm
„ „ 1 „ „ „ „ 611,2 „
„ „ 2 „ „ „ „ 437,3 „
„ „ 3 „ „ „ „ 459,1 „
„ „ 4 „ „ „ „ 378,5 „

Die größte Grundstücksfläche deckte danach durchschnittlich das Gebäude mit einem Oberstock. Mit 611 qm Fläche steht es um 128 qm über der nächsten Gruppe, den Gebäuden mit 0 Oberstock. Dann folgen aber die übrigen Gruppen in kleinen Abständen, und es muß besonders bemerkt werden, daß die Gebäude mit zwei und drei Oberstock sich in ihrer Grundstücksgröße recht nahestehen mit 437 qm und 459 qm.

Die überbaute Fläche, die im ganzen 198204 qm füllt, nimmt bei den einzelnen Gruppen eine ganz andere Gestalt an. Sie steigt ziemlich regelmäßig mit jedem Stockwerk mehr und beträgt durchschnittlich

für das Gebäude mit 0 Oberstock 156,9 qm,
„ „ „ „ 1 „ 173,6 „
„ „ „ „ 2 „ 207,7 „
„ „ „ „ 3 „ 243,8 „
„ „ „ „ 4 „ 212,5 „

so daß nur die (2) Gebäude mit vier Oberstock[1]) nicht sich in der Reihe halten. Je höher das Haus, desto größer wird danach seine überbaute Fläche, d. h. mit der steigenden Höhennutzung nimmt auch die horizontale Nutzung zu.

Diese Tatsache wird noch weiter verschärft gekennzeichnet durch die Gestaltung der Freifläche. Die Freifläche, d. i. die Differenz zwischen Grundstücksgröße und überbauter Fläche, betrug durchschnittlich in den Gebäuden mit

0 Oberstock 67,5 % der Grundstücksfläche,
1 „ 71,6 % „ „
2 „ 52,5 % „ „
3 „ 46,9 % „ „
4 „ 43,9 % „ „

Mit der steigenden Höhennutzung steigt also die horizontale Nutzung nicht bloß absolut mit, sondern sie steigt relativ noch stärker als die vertikale Nutzung, indem die Freifläche mit jedem Stock mehr einen sinkenden Anteil an der Grundstücksfläche einnimmt.

Tab. 6. **Die Nutzfläche (qm) in den Wohnbauten.**

Gebäudeart	mit . . Oberstock					zusammen
	0	1	2	3	4	
Reine Wohngebäude	1 246	35 003	185 089	67 282	400	289 020
Wohn-u.Geschäftsgeb.	726	25 268	166 083	196 954	1 750	390 781
Zus. Nutzfläche in den Wohnbauten	1 972	60 271	351 172	264 236	2 150	679 801

Nach der Ermittelung der Grundstücksgröße und der überbauten Fläche für die 935 Wohnbauten galt es, die Nutzfläche der Wohnbauten nach ihrer Stockzahl festzustellen. Die Nutzfläche ist gewonnen worden als die Summe der Stockflächen, soweit dieselben einen Mietwert ausweisen. Es wurde also die Fläche des Erdstocks, dann der einzelnen Oberstockwerke, ohne Abzug für Mauerstärke, Treppenhaus und Hausflur und hierzu die Fläche der in Keller und in Dach getrennten Mietwert habenden Räume aufaddiert, da es sich für die Produktionsfrage darum handelt, den Mietwert und den Mietertrag pro qm

[1]) Infolge eines sehr alten, in der Innenstadt gelegenen, nur 75 qm überbaute Fläche aufweisenden Hauses.

Nutzfläche überhaupt und nicht bloß pro qm Wohnfläche im Hause zu ermitteln[1]). Tatsächlich steckt in der Miete ja auch das Entgelt für die Benutzung der gemeinsamen Hausteile darin, ganz ebenso wie für die in Keller und Dach an die einzelnen Wohnungen abgegebenen Teile (Mansarde, Dachkammer, Kohlenkeller usw.).

Die Gesamtnutzfläche in den 935 Gebäuden, die zur Untersuchung stehen, beträgt 679 801 qm; hiervon entfallen 289 020 qm auf die reinen Wohngebäude, so daß dieselben durchschnittlich 643,8 qm Nutzfläche enthalten, und 390 781 qm auf die Wohn- und Geschäftsgebäude, die danach durchschnittlich 804,1 qm Nutzfläche haben.

Entsprechend der mit der Stockzahl wachsenden horizontalen Ausdehnung der Gebäude (oben pag. 45) und weiter der stärkeren Keller- und Dachnutzung in den hohen Häusern (oben pag. 44) nimmt die Nutzfläche mit jedem Stock mehr außerordentlich zu. So beträgt die gesamte Nutzfläche durchschnittlich

in den Gebäuden mit	0	Oberstock	219,1 qm
„ „ „ „	1	„	407,2 „
„ „ „ „	2	„	684,6 „
„ „ „ „	3	„	1004,7 „
„ „ „ „	4	„	1075,0 „

Die Nutzungsgelegenheit wird also in den hohen Häusern stärker gesteigert als die Stockzahl; das trift in unserer Untersuchung besonders für die Gebäude mit zwei und mit drei Oberstock zu.

Von den körperlichen Momenten der Wohnbauten müssen wir noch das des Rauminhaltes anfügen, um eine letzte Unterlage für unsere Untersuchung über Nutzertrag und Verkehrswert der Häuser nach der Stockzahl zu gewinnen.

Nicht daß wir die (Wohnungen) Häuser und die Stockwerke nach dem Kubikinhalt in Größenklassen einteilen wollten (statt nach Gruppen auf Grund der Stockzahl). Das hieße, um hier wieder ein Wort

[1]) Bei der Berechnung des Ertrages der einzelnen Stockwerke nach der Fläche muß aber, auch wenn man nicht die Wohnfläche, sondern die Nutzfläche im Stock zugrunde legt, im Erdstock überall da, wo der Hauseingang die Nutzfläche des Erdstocks faktisch beschneidet, wie das in sehr vielen Häusern in Halle und auch in unseren der Fall ist, die Fläche des Hausganges, des Hausflurs, von der Stockfläche des Erdstocks in Abzug gebracht werden. In dem gesonderten Teil der Untersuchung der Rentabilität der einzelnen Stockwerke nach ihrer Höhenlage, der tabellarisch bereits vorliegt, wird die Berechnung des Ertrages pro qm Nutzfläche denn auch in dieser Richtung geführt.

Büchers[1]) zu gebrauchen dem Leser an Stelle einer ihm geläufigen Vorstellung eine für ihn unfaßbare Abstraktion zumuten. Wir wollen vielmehr nur den Verkehrswert, den Mietwert und den Mietertrag der Gebäude nach ihrer Stockzahl auf die Einheit des Kubikmeters Gebäude zurückzuführen.

Tab. 7. **Der Rauminhalt (cbm) der Wohnbauten.**

Gebäudeart	mit . . Oberstock					zusammen
	0	1	2	3	4	
Reine Wohngebäude	5 377,5	145 245,6	746 714,1	259 323,2	720,0	1157 381,0
Wohn-u.Geschäftsgeb.	8 206,0	106 793,7	694 984,8	750 776,3	6 387,5	1567 148,3
Zus. Rauminhalt . .	13 583,5	252 039,3	1441 698,9	1010 100,1	7 107,5	2724,529,3

Der Rauminhalt ist jeweils als das Produkt der überbauten Fläche mit der von der Baupolizei angegebenen, nach einheitlichen Grundsätzen gemessenen Höhe (vom Straßenniveau bis zur Dachgesimskante) berechnet worden, also so, wie es im Bauwesen üblich und praktisch bewährt ist.

Unsere 935 Gebäude haben einen Rauminhalt von insgesamt 2 724 529 cbm. Hiervon entfallen 1 157 381 cbm auf die reinen Wohngebäude, die danach durchschnittlich 2577,7 cbm haben, und 1 567 148 cbm auf die Wohn- und Geschäftsgebäude, denen durchschnittlich 650 cm mehr oder 3224,6 cbm Rauminhalt zukommt.

Der Rauminhalt betrug durchschnittlich

in den Gebäuden mit 0	Oberstock	1509,3 cbm
„ „ „ „ 1	„	1702,9 „
„ „ „ „ 2	„	2810,3 „
„ „ „ „ 3	„	3840,7 „
„ „ „ „ 4	„	3503,8 „ [2])

Wie bei der überbauten Fläche und bei der Nutzfläche steigen also die Ziffern auch für den Rauminhalt mit jedem Stock mehr ganz bedeutend.

---

[1]) Bücher, Die Wohnungsenquete in der Stadt Basel, a. a. O., pag. 67.

[2]) Die Ausnahme der Gebäude mit 4 Oberstock liegt auch hier wieder in dem einen exorbitanten Fall eines alten hohen, aber geringflächigen Hauses begründet.

Abschnitt III.

Die wirtschaftlichen Eigenschaften unserer Häuser.

Nach der Darstellung der baulichen Elemente unserer Wohnbauten haben wir noch die rein wirtschaftlichen Elemente, die die engere Unterlage für unsere Untersuchung bilden, zu behandeln.

Gaben die baulichen Elemente in der Hauptsache ein Bild von der Größe der überbauten Fläche, der Stockzahl, und des Rauminhalts unserer Bauten, so stellen die rein wirtschaftlichen Elemente ein Mittel zu ihrer kulturellen Bewertung dar. Wir werden im folgenden dementsprechend den Verkehrswert als den Marktpreis der Häuser betrachten, darauf ihren Mietwert als den Ausdruck der möglichen, resp. maximalen Bruttorente, dann den Mietausfall (mit einem Exkurs über die Umzüge) als die wichtigste erfaßbare Differenz der möglichen und der wirklichen Bruttorente, und zum Schluß den Mietertrag als die wirkliche Bruttorente, wie sie als steuerpflichtiger Nutzertrag erfaßt wird.

Mit den so gewonnenen Unterlagen gelangt dann das Verhältnis von Mietertrag und Verkehrswert nach der Stockzahl der Häuser als das Schlußstück dieser Teiluntersuchung zur Wohnungsfrage für Halle im nächsten Abschnitt zur Darstellung.

Unsere 935 Wohnbauten sind mit zusammen 50 024 255 M. gekauft worden. Diese Kaufsumme betrachten wir als den Verkehrswert[1]) der 935 Häuser, so daß das Haus durchschnittlich 53 502 M. kostete.

---

[1]) Zu dem Kaufpreis muß in den meisten Fällen noch die Steuersumme geschlagen werden, die durch die Tatsache des Umsatzes fällig wird, und um die das Haus auch meistens teurer wird. Doch da dieser Posten in der Stadt Halle immer den gleichen Anteil ausmacht (1 % des Kaufpreises staatlicher Kaufstempel und 1 % desselben Kaufpreises kommunale Umsatzsteuer), und wir hier die Nettorente nicht bestimmen wollen, so haben wir ihn nicht erst auf den Kaufpreis daraufgeschlagen. (Vgl. oben pag. 30.)

Nach der Stockzahl getrennt, die auch hier das wichtigste Scheidungsmerkmal bleibt, hatte durchschnittlich das Grundstück mit

Tab 8. **Der Verkehrswert der Wohnbauten.**

Gebäudeart	Baujahr	mit . . Oberstock 0	1	2	3	4	zusammen
Reine Wohngebäude	vor 1871	43 500	321 279	406 973	193 000	64 100	1 028 852
	1871—1880	30 425	691 200	862 950	141 250	—	1 725 825
	1881—1890	15 800	1 030 100	2 530 128	732 050	—	4 308 078
	1890—1900	12 000	464 900	1 704 775	2 157 616	—	4 339 291
	1901—1908	—	384 050	7 118 133	923 450	—	8 425 633
	zusammen	101 725	2 891 529	12 622 959	4 147 366	64 100	19 827 679
Wohn- u. Geschäftsgebäude	vor 1871	18 000	1 299 612	2 303 640	1 346 400	—	4 967 652
	1871—1880	10 500	585 240	1 688 190	396 700	—	2 680 630
	1881—1890	—	227 000	2 511 905	3 125 600	127 000	5 991 505
	1891—1900	—	220 000	1 590 907	6 624 889	—	8 435 796
	1901—1908	—	324 000	4 873 683	2 923 310	—	8 120 993
	zusammen	28 500	2 655 852	12 968 325	14 416 899	127 000	30 196 576
Alle Wohnbauten	vor 1871	61 500	1 620 891	2 710 613	1 539 400	64 100	5 996 504
	1871—1880	40 925	1 276 440	2 551 140	537 950	—	4 406 455
	1881—1890	15 800	1 257 100	5 042 033	3 857 650	127 000	10 299 583
	1891—1900	12 000	684 900	3 295 682	8 782 505	—	12 775 087
	1901—1908	—	708 050	11 991 816	3 846 760	—	16 546 626
Total-Verkehrswert		130 225	5 547 381	25 591 284	18 564 265	191 100	50 024 255

0 Oberstock einen Verkehrswert von 14 469 M.,
1 „ „ „ „ 37 482 „
2 „ „ „ „ 49 886 „
3 „ „ „ „ 70 587 „
4 „ „ „ „ 95 550 „

Ist diese Steigerung des Verkehrswertes nach der Stockzahl als durchaus begreiflich anzusehen, weil mit jedem Stock mehr mindestens die Baukostensumme steigt, so erscheint es schon weniger begreiflich, wenn der Verkehrswert pro cbm der Gebäude mit steigender Stockzahl nicht ohne weiteres steigt. Die Bauten mit einem Oberstock haben nämlich einen Verkehrswert von 22,01 M. pro cbm, die anderen dagegen nur von 17,35 bis 18,38 M.

Der durchschnittliche Verkehrswert pro cbm bleibt mit 18,36 M. für alle unsere Gebäude danach weit unter dem der Gebäude mit einem Oberstock liegen.

Mit der Stockzahl steigt danach nicht die Höhe des Verkehrswertes, wenn man diesen an der absoluten Einheit des Raummeters Gebäude mißt.

Den Verkehrswert pro cbm Gebäude beeinflussen nun allerdings folgende Posten bedeutend:

1. der Preis für den Grund und Boden und dessen Fläche,
2. die Lage des Hauses im Zusammenhang damit,
3. das Alter des Hauses, und hiermit wieder zusammenhängend
4. die Ausstattung des Hauses,
5. die allgemeinen Umsatzkosten.

Den Bodenpreis wollen wir hier nicht behandeln; seine Darstellung erfolgt vielmehr in einem gesonderten Heft dieser Untersuchung. Die allgemeinen Umsatzkosten haben wir bereits pag. 40 dargestellt und wir setzen sie nicht in Rechnung.

Die Lage der Häuser ergibt sich nach den Bauzonen. Die Stadt Halle ist in vier Bauzonen aufgeteilt, wie wir oben pag. 37 ausführten. Verteilen wir die Bauten auf diese vier Zonen und nehmen als Maßstab für den Verkehrswert zuerst das qm Grundstück, so hatten unsere Bauten durchschnittlich in

Bauzone	I	einen	Verkehrswert	von	145,6	M.	pro qm	Grundstück
„	II	„	„	„	107,1	„	„ „	„
„	III	„	„	„	82,5	„	„ „	„
„	IV	„	„	„	100,8	„	„ „	„

Ob diese Abstufung mit der Lage mehr zusammenhängt als mit der Stockzahl, ist schwer zu entscheiden. Nehmen wir nämlich die drei großen Gruppen mit 1, 2, 3 Oberstock heraus und bestimmen deren Verkehrswert pro cbm Bau in den vier Zonen, so war der Verkehrswert pro cbm in den Bauten

				1	2	3 Oberstock
in	Bauzone	I	mit	21,6	20,7	24,4
„	„	II	„	20,2	17,1	15,2
„	„	III	„	25,4	17,0	16,5
„	„	IV	„	24,9	18,6	14,4

Die Bauten mit 1 Oberstock waren danach am teuersten in den beiden äußeren Bauzonen, in III und IV, wo sie wohl in Folge der reicheren Freifläche 24,9 und 25,4 Mk. Verkehrswert pro cbm hatten, während die gleich hohen Bauten in den beiden inneren Zonen nur

20,2—21,6 Mk. Verkehrswert pro cbm hatten. Bei den Bauten mit 2 und mit 3 Oberstock steht dagegen die Zone I weit im Preise über den anderen; bei den Bauten mit 3 Oberstock ist der Unterschied am größten, indem hier die in Zone I durchschnittlich 24,4 Mk. pro cbm kosteten, die in den anderen Zonen nur 14,4—16,5 Mk. Hierbei ist noch zu bemerken, daß in Zone I die Freifläche im allgemeinen, besonders aber bei den Gebäuden mit 3 Oberstock beträchtlich kleiner ist als in den anderen Zonen. Der Verkehrswert pro cbm ändert sich also wohl mit der Lage des Grundstücks, aber die Lage allein dürfte nicht den Ausschlag geben, sondern vor allem noch die Freiflächenmenge.

Die verschiedene Lage bringt aber auch eine verschiedene Nutzung mit sich. In Zone I ist der Anteil der Wohn- und Geschäftsbauten bedeutend größer als in den Zonen II und III; in Zone IV, die den Hauptteil der im Jahre 1900 eingemeindeten Vororte einschließt, gibt es dann wieder verhältnismäßig mehr Wohn- und Geschäftsviertel als in Zone II und III wegen des früher getrennten kommunalwirtschaftlichen Interessenkreises dieser Vororte. Dementsprechend zeigen unsere Bauten sich in Zone I mit nur 29,9 % als reine Wohngebäude und mit 70,1 % als Wohn- und Geschäftsgebäude, und im Vergleich mit allen (499) reinen Wohngebäuden liegen nur 16,3 % in Zone I, während von den (486) Wohn- und Geschäftsgebäuden 35,4 % in Zone I sich finden.

Was aber die verschiedene Nutzung für den Verkehrswert ausmacht, zeigt der Kubuspreis unserer Bauten in der Scheidung nach den beiden genannten Gebäudenutzungsarten. Die reinen Wohngebäude haben einen Verkehrswert von 17,1 M. pro cbm, die Wohn- und Geschäftsgebäude dagegen von 19,3 M. oder beinahe 13 % mehr.

Das andere meßbare Element der Hausbewertung ist das Alter des Hauses, obgleich hier durch den Grad der Abnutzung resp. den Grad der Instandhaltung durch innere Verbesserungen (Umbau), durch äußeren Verputz usw. schon zahlreiche schwer oder gar nicht meßbare Bewertungsunterschiede sich zeigen können. Der Zusammenhang zwischen dem Alter eines Hauses und seinem Verkehrswert ist darum kaum als ein sehr fester anzusehen, und der durchschnittliche Verkehrswert der Häuser nach Bauperioden:

39 451	M.	für	die	Grundstücke,	die	vor 1871	gebaut	sind,
47 792	„	„	„	„	„	1871—80	„	„
50 988	„	„	„	„	„	1881—90	„	„
60 545	„	„	„	„	„	1891—00	„	„
59 520	„	„	„	„	„	1901—08	„	„

kann uns nicht viel sagen.

Schon eher Beachtung verdient aber der Kubuspreis der Häuser nach dem Alter. Der so fixierte Verkehrswert pro cbm läßt aus seinen Abweichungen wohl die Qualität der Häuser nach ihrem Alter teilweise erkennen, besonders wenn wir die Häuser nach ihrer Nutzung trennen.

Der Kubuspreis der Häuser nach ihrem Alter und ihrer Nutzung geschieden betrug

in der Bauperiode	für die reinen Wohngebäude	für die Wohn- und Geschäftsgebäude
vor 1871	20,6	24,0
1871—80	19,4	20,7
1881—90	16,2	16,2
1891—00	15,7	19,1
1901—08	17,7	19,4

Für beide Nutzungsarten der Gebäude tritt aus diesen Zahlen klar hervor, daß die älteren Häuser einen höheren Verkehrswert pro cbm haben als die neueren, daß aber die neuesten Häuser wieder höhere Kubuspreise erzielen als die in der Mittelperiode erstellten Objekte. Bei den reinen Wohngebäuden erstreckt sich der Preistiefstand aber auf einen beträchtlich längeren Zeitraum als bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden; die letzteren gelangten schon in den 90er Jahren wieder auf die Preishöhe der Bauten aus den 70er Jahren, die reinen Wohngebäude dagegen sind nach einem annäherd zwei Jahrzehnte langen Preistiefstand erst seit einigen Jahren wieder ein wenig im Verkehrswert gestiegen.

Wir kommen nun zum Mietwert.

Der Mietwert der 935 Wohnbauten betrug (in jedem einzelnen Falle für das Umsatzjahr[1]) festgestellt, so daß Umsatzsumme und Mietwert in lebendiger, effektiver Beziehung stehen) 2 809 665 M., oder für das Haus im Durchschnitt 3005 M.

---

[1]) Vergl. oben den Abschnitt „Art und Gewinnung des Materials“, pag. 26ff.

Tab. 9. **Der Jahresmietwert der Wohnbauten.**

Gebäudeart	Baujahr	mit . . Oberstock					zusammen
		0	1	2	3	4	
Reine Wohngebäude	vor 1871	3541	18 636	27 650	5 400	3340	58 567
	1871—1880	1457	32 109	46 771	8 889	—	89 226
	1881—1890	800	55 107	139 678	35 871	—	231 456
	1891—1900	439	23 141	94 478	124 249	—	242 307
	1901—1908	—	21 156	405 435	53 520	—	480 111
	zusammen	6237	150 149	714 012	227 929	3340	1 101 667
Wohn- u. Geschäftsgebäude	vor 1871	1248	67 465	120 501	74 733	—	263 947
	1871—1880	1005	26 765	77 330	18 977	—	124 077
	1881—1890	—	9 439	137 260	184 588	5580	336 867
	1891—1900	—	9 840	93 649	379 208	—	482 697
	1901—1908	—	17 615	283 041	199 754	—	500 410
	zusammen	2253	131 124	711 781	857 260	5580	1 707 998
Alle Bauten	vor 1871	4789	86 101	148 151	80 133	3340	322 514
	1871—1880	2462	58 874	124 101	27 866	—	213 303
	1881—1890	800	64 546	276 938	220 459	5580	568 323
	1891—1900	439	32 981	188 127	503 457	—	725 004
	1901—1908	—	38 771	688 476	253 274	—	980 521
	Total-Mietwert	8490	281 273	1425793	1085189	8920	2 809 665

Nach der Stockzahl unterscheidet sich der Mietwert natürlich bedeutend; er betrug in den Häusern mit

0	Oberstock	943	M.	pro	Jahr
1	„	1901	„	„	„
2	„	2779	„	„	„
3	„	4126	„	„	„
4	„	4465	„	„	„

Trotz der absoluten Steigerung des Mietwertes mit der Stockzahl zeigt jedoch der Mietwert pro cbm Haus eine durchaus andere Bewegung. Besonderes Interesse beanspruchen hierbei die reinen Wohngebäude, die folgende Kubusmietwerte aufweisen:

1,16	M.	in	den	Gebäuden	mit	0	Oberstock
1,03	„	„	„	„	„	1	„
0,96	„	„	„	„	„	2	„
0,88	„	„	„	„	„	3	„

Das bedeutet eine mit der Höhe abnehmende Gestaltung des Mietwertes, die sich aus der notorischen Abnahme der Mieten in jedem höheren Stockwerk leicht erklären läßt[1]).

Aber noch mehr. Der Mietwert nimmt nicht bloß mit jedem höheren Stockwerk ab, sondern er stellt sich auch in gleich hoch gelegenen Stockwerken verschiedenstöckiger Häuser bei den höheren Häusern niederer als bei den flacheren Häusern. Das Quadratmeter Stockfläche im ersten Oberstock kostete nämlich in unseren reinen Wohngebäuden

mit 1	Oberstock	4,50 Mk.	Miete,
„ 2	„	4,12 „	„
„ 3	„	3,81 „	„

und im zweiten Oberstock kostete das Quadratmeter Stockfläche in unseren reinen Wohngebäuden

mit 2	Oberstock	3,86 Mk.	Miete,
„ 3	„	3,50 „	„

Man bekäme danach zurzeit in Halle in einem reinen Wohngebäude mit 3 Oberstock den ersten Oberstock für 3,81 Mk. Miete pro qm; in einem reinen Wohngebäude mit überhaupt nur 1 Oberstock dagegen muß man für das Quadratmeter im ersten Oberstock 4,50 Mk. Miete zahlen oder über 18% mehr.

Der Eberstadtsche Satz „Je höher der Bau, desto höher die Mieten“, läßt sich also auf unsere Bauten nicht anwenden; in unseren Häusern sinkt vielmehr mit der Höhe der Mietwert pro cbm Haus und pro qm Stock.

Die Wohn- und Geschäftsgebäude zeigen im einzelnen nicht ein so klares Bild des Mietwertes pro cbm Haus; immerhin steht der

[1]) Mit Rücksicht auf die Bedeutung, die der Frage des sinkenden Mietwertes bei steigender Haushöhe zukommt, fügen wir den durchnittlichen Mietwert der einzelnen Stockwerke pro qm Nutzstockfläche (vgl. hiezu pag. 20) in unseren 449 reinen Wohngebäuden hier an. Es hatte die Nutzstockfläche im

Kellerstock	(108)	einen	Mietwert	von	2,20 M.	pro qm
Erdstock	(449)	„	„	„	3,78 „	„
1. Oberstock	(442)	„	„	„	4,13 „	„
2. „	(358)	„	„	„	3,79 „	„
3. „	(75)	„	„	„	3,08 „	„
4. „	(nur ein Fall, deshalb ausgeschieden)					
Dachstock	(310)	„	„	„	4,88 „	„

Danach würde nur der Dachstock eine größere Mietwerthöhe haben, was auch bereits für andere Großstädte nachgewiesen ist.

Mietwert in den Wohn- und Geschäftsgebäuden mit nur einem Oberstock (wobei dieser Oberstock in keinem Falle geschäftlich genutzt wird, sondern alle diese Fälle ausgeschieden sind) mit einem Kubusmietwert von 1,23 M. weit über dem aller Wohn- und Geschäftsgebäude, der nur 1,09 M. groß ist.

Die reinen Wohngebäude bleiben infolge ihrer reinen Wohnnutzung aber noch darunter mit 0,95 M. pro cbm.

Auch in der Mietwerthöhe pro qm Nutzstockfläche zeigen die reinen Wohngebäude eine klare Gestaltung. Der Mietwert betrug hier in den Gebäuden mit

0 Oberstock	5,01	M.	pro	qm	Nutzstockfläche
1 „	4,35	„	„	„	„
2 „	3,93	„	„	„	„
3 „	3,45	„	„	„	„

Die sinkende Tendenz des Mietwertes bei steigender Stockzahl ist danach in den Wohngebäuden in jeder Richtung gekennzeichnet.

Tab. 10.

Der Mietausfall der Wohnbauten.

Gebäudeart	Baujahr	mit . . Oberstock					zusammen
		0	1	2	3	4	
Reine Wohngebäude	vor 1871	10,9	268,7	505,5	78,7	96,0	959,8
	1871—1880	11,8	645,1	617,1	22,6	—	1 296,6
	1881—1890	—	583,5	3 022,3	376,2	—	3 982,0
	1891—1900	—	529,3	1 310,2	1 873,0	—	3 712,5
	nach 1900	—	523,8	6 092,7	914,0	—	7 530,5
	zusammen	22,7	2550,4	11 547,8	3 264,5	96,0	17 481,4
Wohn- und Geschäftsgebäude	vor 1871	69,7	1652,3	2 071,9	1 381,9	—	5 175,8
	1871—1880	7,9	203,6	620,1	117,4	—	949,0
	1881—1890	—	114,7	2 516,2	2 505,4	58,3	5 194,6
	1891—1900	—	301,3	1 699,9	5 405,3	—	7 406,5
	nach 1900	—	642	2 879,9	3 624,7	—	7 146,6
	zusammen	77,6	2913,9	9 788	13 034,7	58,3	25 872,5
Alle Bauten	vor 1871	80,6	1921,0	2 577,4	1 460,6	96,0	6 135,6
	1871—1880	19,7	848,7	1 237,2	140,0	—	2 245,6
	1881—1890	—	698,2	5 538,5	2 881,6	58,3	9 176,6
	1891—1900	—	830,6	3 010,1	7 278,3	—	11 119,0
	nach 1900	—	1165,8	8 972,6	4 538,7	—	14 677,1
Total-Mietausfall		100,3	5464,3	21 335,8	16 299,2	154,3	43 353,9

Der Mietausfall, der für alle zehn und mehr Jahre alten Häuser für das Jahrzehnt 1899—1908, für die später, also von 1900 ab gebauten Häuser für die ganze Zeit ihres Bestehens, d. i. seit der Bezugsbewilligung, festgestellt worden ist, betrug nach Reduktion auf ein Jahr im ganzen 43 354 Mark, so daß das Haus durchschnittlich jährlich mit 46,4 M. Mietausfall betroffen wurde.

So klein diese Summe absolut genommen ist, so ansehnlich macht sie sich im Mietertrag fühlbar; denn sie ist 1,54 % des Mietwerts groß. Dabei weisen die reinen Wohngebäude einen nur unmerklich stärkeren Mietausfall auf als die Wohn- und Geschäftsgebäude, indem jene jährlich 1,59 % des Mietwertes durch Leerstehen verlieren, die letzteren nur 1,51 %.

Sehr bemerkenswert ist die Verschiedenheit des Mietausfalles nach der Haushöhe. Der Mietausfall nimmt nämlich mit der Höhe der Häuser ab, und er betrug für unsere 935 Bauten

mit 1	Oberstock	1,94 %	des Mietwertes
2	"	1,50 %	" "
3	"	1,50 %	" "

Da es sich hierbei um rund 4000 Einzelfälle handelt, die den Mietausfall durch Leerstehen bewirkten, dürfte der Mietausfall in der Tat mit der Höhe der Häuser abnehmen. Im Grunde genommen erscheint es auch ganz begreiflich, daß, je mehr Mietobjekte in einem Hause sind, was mit der steigenden Stockzahl Hand in Hand geht, das Risiko des Leerstehens sinkt. Ausschlaggebend für dieses Ergebnis, wenn auch von uns hier leider nicht meßbar, ist jedoch daneben noch die Größe der Wohnung und der verschiedene Bedarf an Wohnungen nach der Wohnungsgröße. Die hohen Häuser bergen die Kleinwohnungen; die Nachfrage nach Kleinwohnungen ist aber in Halle mit seiner großen Arbeiterbevölkerung sehr stark. Wir haben schon seit Jahren einen Mangel an Kleinwohnungen. Umgekehrt gibt es z. T. noch aus alter Zeit in den niedrigen Häusern recht zahlreich große Wohnungen, die keinen Mieter finden können.

Als unumstößlichen Beleg für geringeren Mietausfall in hohen Häusern möchten wir deshalb die mitgeteilten Zahlen doch nicht bezeichnen, sondern nur als Andeutung dafür, daß die hohen Häuser mit Kleinwohnungen einen geringeren Mietausfall haben.

Wenn aber auch der Mietausfall mit der Höhe der Häuser abnimmt, so darf doch nicht übersehen werden, daß die eigentlich belasteten Hausteile die oberen Stockwerke sind. Das Leerstehen ist im dritten Oberstock eine viel häufigere Erscheinung als in den unteren Stockwerken[1]). Und wenn man die Umzüge in den einzelnen Stockwerken verfolgt, so ergibt sich ein weiteres Belastungsmoment für die oberen Stockwerke.

Tab. 11. **Die Umzüge für 10 Jahre[2]) in den Wohnbauten.**

Gebäudeart	Baujahr	mit . . Oberstock										Anzahl d. Geb.	zusammen
		Anzahl d. Geb.	0	Anzahl d. Geb.	1	Anzahl d. Geb.	2	Anzahl d. Geb.	3	Anzahl d. Geb.	4		
Reine Wohngebäude	vor 1871	3	8	24	394	25	382	1	11	1	61	54	856
	1871—1880	2	4	19	162	20	263	3	57	—	—	44	486
	1881—1890	1	11	23	205	61	1 154	13	261	—	—	98	1 631
	1891—1900	1	10	10	59	39	630	43	1 105	—	—	93	1 804
	nach 1900	—	—	8	125	138	2 599	14	349	—	—	160	3 073
	zusammen	7	33	84	945	283	5 028	74	1 783	1	61	449	7 850
Wohn- u. Geschäftsgebäude	vor 1871	1	17	37	585	45	758	15	218	—	—	98	1 578
	1871—1880	1	4	13	164	29	468	5	52	—	—	48	688
	1881—1890	—	—	5	74	49	931	49	1 114	1	15	104	2 134
	1891—1900	—	—	4	21	29	522	85	2 079	—	—	118	2 622
	nach 1900	—	—	5	35	78	2 297	35	934	—	—	118	3 266
	zusammen	2	21	64	879	230	4 976	189	4 397	1	15	486	10 288
Alle Bauten	vor 1871	4	25	61	979	70	1 140	16	229	1	61	152	2 434
	1871—1880	3	8	32	326	49	731	8	109	—	—	92	1 174
	1881—1890	1	11	28	279	110	2 085	62	1 375	1	15	202	3 765
	1891—1900	1	10	14	80	68	1 152	128	3 184	—	—	211	4 426
	nach 1900	—	—	13	160	216	4 896	49	1 283	—	—	278	6 339
	Total-Umzüge	9	54	148	1 284	513	10 004	263	6 180	2	76	935	18 138

Die Umzüge verursachen besondere Abnutzung, besondere Erneuerungen in der freiwerdenden Wohnung und Mühen und Sorgen für den Vermieter um die Vermietung; Lasten, die sich für den Hausbesitzer

---

[1]) Vgl. Beiträge zur Statistik der Stadt Halle, a. a. O., Heft 4, pag. 38.

[2]) Für die nach 1899 errichteten Bauten sind die Umzüge seit dem Baujahr eingesetzt worden.

in Halle auf ca. 5 % des Mietwerts der Wohnung für jeden Umzug [1]) stellen.

Wir nehmen vorweg, daß sich die Umzugshäufigkeit pro Stock nach dem Alter der Häuser kaum verändert. Im ganzen haben die älteren Häuser jedoch pro Stock weniger Umzüge gehabt als die neueren (37 bis 41 gegen 46 bis 51 Umzüge pro Stock und Jahrzehnt), was vielleicht mit der kleineren Wohnungszahl pro Stock in den älteren Häusern zusammenhängt, vielleicht auch damit, daß bei den neuesten Häusern eine gewisse Schwierigkeit der Vermietung aus gesundheitlichen Gründen kurz nach der Bezugsbewilligung nicht selten ist.

Daß die Zahl der Umzüge mit der Zahl der Stockwerke absolut zunimmt, ist natürlich, da jeder Stock mehr auch neue Mietobjekte bringt. Auf ein Haus trafen in 10 Jahren denn auch

mit 0	Oberstock	6.0	Umzüge
„ 1	„	8,7	„
„ 2	„	19,5	„
„ 3	„	23,5	„
„ 4	„	38,0	„

Hiermit hängt auch wohl zusammen, daß die Wohn- und Geschäftsgebäude, die ja etwas höher sind als die reinen Wohngebäude, eine höhere Umzugziffer haben als diese; die Wohn- und Geschäftsgebäude hatten 6,5 Umzüge, die reinen Wohngebäude nur 5,9 Umzüge pro Stock und Jahrzehnt.

Aber bemerkenswert ist, daß mit der Stockzahl ziemlich regelmäßig und stark auch die relative Häufigkeit der Umzüge steigt. Denn es hatten in 10 Jahren die Häuser

mit 1	Oberstock	4,4	Umzüge	pro Stock
„ 2	„	6,5	„	„
„ 3	„	6,0	„	„
„ 4	„	7,6	„	„

Da jeder Umzug eine besondere Belastung des Hauses darstellt und den Reinertrag des Hauses schmälert, ist es für den Hausbesitz beachtenswert, daß nach unserem Material die höheren Häuser relativ stärker durch Umzüge getroffen werden als die niederen. Um so mehr

[1]) Der Mieter dürfte durch den Umzug noch stärker belastet werden, so daß die gesamte wirtschaftliche Belastung durch einen Umzug sich auf mindestens 10 % der Jahresmiete stellt.

als die oberen Stockwerke nur eine ganz geringe Wohnungshäufung aufweisen.

Als Mietertrag betrachten wir den steuerpflichtigen Nutzertrag der Gebäude. Er entsteht, wie wir oben pag. 28 ausführten, als die Differenz zwischen Mietwert pro Jahr und Mietausfall durch Leerstehen pro Jahr. Alle anderen Ausfälle und Lasten für den Hausbesitzer werden bei Berechnung des steuerpflichtigen Mietertrages nicht in Abzug gebracht, nicht zuletzt weil der Nachweis solcher besonderen Ausfälle und Lasten dem Hausbesitzer mehr Kosten verursachen kann, als er bestenfalls an Steuerleistung einsparen würde.

Tab. 12.

Der Mietertrag der Wohnbauten.

Gebäudeart	Baujahr	mit . . Oberstock 0	1	2	3	4	zusammen
Reine Wohngebäude	vor 1871	3 530,1	18 367,3	27 144,5	5 321,3	3 244,0	57 607,2
	1871—1880	1 445,2	31 463,9	46 153,9	8 866,4	—	87 929,4
	1881—1890	800,0	54 523,5	136 655,7	35 494,8	—	227 474,0
	1891—1900	439,0	22 611,7	93 167,8	122 376,0	—	238 594,5
	1900—1908	—	632,2	9 342,3	2 606,0	—	72 580,5
	zusammen	6 214,3	147 598,6	702 464,2	224 664,5	3 244,0	1 084 185,6
Wohn- u. Geschäftsgebäude	vor 1871	1 178,3	65 812,7	118 429,1	73 351,1	—	258 771,2
	1871—1880	997,1	26 561,4	76 709,9	18 859,6	—	123 128,0
	1881—1890	—	9 324,3	134 743,8	182 082,6	5 521,7	331 672,4
	1891—1900	—	9 538,7	91 949,1	373 802,7	—	475 290,5
	1900—1908	—	16 973,0	280 161,1	196 129,3	—	493 263,4
	zusammen	2 175,4	128 210,1	701 993,0	844 225,3	5 521,7	1 682 125,5
Alle Bauten	vor 1871	4 708,4	84 180,0	145 573,6	78 672,4	3 244,0	316 378,4
	1871—1880	2 442,3	58 025,3	122 863,8	27 726,0	—	211 057,4
	1881—1890	800,0	63 847,8	271 399,5	217 577,4	5 521,7	559 146,4
	1891—1900	439,0	32 150,4	185 116,9	496 178,7	—	713 885,0
	1901—1908	—	37 605,2	679 503,4	248 735,3	—	965 843,9
Total-	Mietertrag	8 389,7	275 808,7	1 404 457,2	1 068 889,8	8 765,7	2 766 311,1

Der Gesamtmietertrag für unsere 935 Gebäude ist danach um den Jahresmietausfall von 43 354 M. kleiner als der Jahresmietwert, er ist 2 766 311 M. groß oder 2 959 M. pro Gebäude. Mietwert und Mietertrag differieren also um den bereits oben pag. 57 mitgeteilten Mietausfall von 46 M. pro Gebäude.

Wie der Verkehrswert und der Mietwert steigt auch der Mietertrag absolut mit jedem Stock mehr. Messen wir den Mietertrag am qm Grundstück, so betrug er in unseren Wohnbauten mit

0	Oberstock	1,93	M. pro qm Grundstück
1	"	3,05	" " " "
2	"	6,26	" " " "
3	"	8,85	" " " "
4	"	11,58	" " " "

Dagegen erreicht der Mietertrag wie auch der Mietwert schon in den Häusern mit einem Oberstock seinen höchsten Satz mit 4,56 M. pro qm Nutzstockfläche des ganzen Hauses, und fällt in den Häusern mit mehr als einem Oberstock auf 4,08 bis 3,97 M. pro qm Nutzstockfläche.

Wie der Mietwert, so ist weiter auch der Mietertrag geringer in den reinen Wohngebäuden (3,72 M. pro qm Nutzstockfläche) als in den Wohn- und Geschäftsgebäuden (4,29 M. pro qm).

Die reinen Wohngebäude zeigen auch wieder die Gestaltung des Mietertrages nach der Stockzahl der Häuser am deutlichsten. Der Mietertrag betrug bei ihnen in den Gebäuden mit

0	Oberstock	pro qm Nutzstockfläche	4,99 M.
1	"	" " "	4,22 "
2	"	" " "	3,79 "
3	"	" " "	3,34 "

Also sinkender Mietertrag bei steigender Haushöhe; das ist das allgemeine Ergebnis für unsere Häuser.

Abschnitt IV.

Die Hausrente.

Unter Hausrente verstehen wir das Verhältnis des steuerpflichtigen Bruttoertrages eines Hauses zu seinem Verkehrswert, ausgedrückt in Prozent des Verkehrswertes.

Wenn man den steuerpflichtigen Bruttoertrag in Prozent des Verkehrswertes bestimmt, so ist durch diese Ziffer die Jahresrentabilität des in dem Hause steckenden Kapitals (der Kaufsumme, des Verkehrswertes) zum Ausdruck gebracht. Die so gewonnene Ziffer gibt an, wie, landläufig gesprochen, „sich das Haus verzinst".

Derartige Feststellungen sind, wie wir oben mehrfach ausführten, wiederholt gemacht worden. Doch ist man bisher nicht über das Verhältnis von Mietwert zu Verkehrswert oder bestenfalls Mietertrag zu Verkehrswert hinausgegangen, wie wir zeigten[1]), und hat im besonderen die Hausrente nicht nach der Haushöhe ausgeschieden betrachtet, weil man regelmäßig zu wenig vom Wohnungsproduktionsgesichtspunkt aus an die Frage der Hausrente herantratt, weil man, wenn ich so sagen darf, den mehr sozialpolitischen Gesichtspunkt (das Wohl der Mieter) vor den mehr wirtschaftspolitischen (das Bauen von Häusern) stellte.

Stellen wir zuerst fest, daß sich für unsere 935 Gebäude die Hausrente durchschnittlich auf 5,50 stellte, d. h. daß der Mietertrag durchschnittlich 5,50 $^0/_0$ des Verkehrswertes ausmachte. Das ist kein hoher Ertrag, wenn man berücksichtigt, daß diese Verzinsung des Verkehrswertes

---

[1]) v. Mangoldt für Dresden, 1901;
Mildschuh für Prag, a. a. O., pag. 103 ff;
Breslauer Statistik für Breslau 1902, 19. Band, 3. Heft;
Freudenberg für Karlsruhe, a. a. O., pag. 37.

die Bruttomiete zur Unterlage hat, daß also die ebenfalls jährlich oder doch ständig wiederkehrenden Ausgaben für die Gebäudesteuern, die Reparaturen, die Unkosten bei Umzügen usw. noch nicht in Abzug gebracht sind.

Die große Masse der Grundstücke weist eine Hausrente von 4 % bis einschließlich 7 % auf; fast 43 % aller unsrer Grundstücke haben eine Hausrente von 5—6 %. Dafür bleibt eine recht ansehnliche Zahl Grundstücke unter 4 % Hausrente und eine noch etwas größere Zahl geht über 7 % Hausrente hinaus und bis 18 % hinauf.

Für uns kommt es in diesem Teil der Untersuchung nicht so sehr darauf an, den wirklichen Reinertrag der Grundstücke kennen zu lernen, als vielmehr die verschiedenartige Höhe der Hausrente als Bruttorente nach der Gliederung der Gebäude und vor allem nach der Gliederung auf Grund der Stockzahl.

Doch scheiden wir vorher noch die Bauten nach dem *Alter*, so sind insofern merkliche Unterschiede zu erkennen, als, von den ältesten Häusern abgesehen, mit jeder neuen Bauperiode eine kleine Steigerung der Hausrente eintritt. Bei den Häusern, die gebaut wurden

vor 1871	betrug	die	Hausrente	durchschnittlich	5,28
1871—80	„	„	„	„	4,79
81—90	„	„	„	„	5,43
91—00	„	„	„	„	5,59
1901—08	„	„	„	„	5,75

Die neueren Häuser weisen demnach eine höhere Hausrente auf. Es ist an dieser Stelle nur die Tatsache der mit dem jüngeren Alter der Häuser steigenden Hausrente festzuhalten; die Ursachen werden uns in einem anderen Hefte beschäftigen.

Wenn wir nun die Grundstücke nach der Nutzungsart wieder in reine Wohngebäude und Wohn- und Geschäftsgebäude zerlegen, und in diesen beiden Gruppen die Grundstücke nach der Höhe der Hausrente und der Stockzahl nach *Hausrentenstufen* zusammenlegen, so ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Tab. 13. **Die Wohnbauten nach Hausrentenstufen und Stockzahl.**

Hausrenten-stufen	mit . . Oberstock										
	0		1		2		3		4		zusammen
	r. W.*	W. G.	r. W.	W. G.	r. W.	W. G.	r. W.	W. G.	r. W.	W. G.	
0,00— 0,99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1,00— 1,99	—	—	2	—	1	1	—	—	—	—	4
2,00— 2,99	—	—	2	4	3	4	2	1	—	—	16
3,00— 3,99	2	—	7	16	8	9	3	5	—	—	50
4,00— 4,99	1	—	17	18	48	38	14	27	—	1	164
5,00— 5,99	2	—	26	12	138	105	34	83	1	—	401
6,00— 6,99	—	1	18	7	59	54	19	51	—	—	209
7,00— 7,99	—	—	6	4	8	10	—	7	—	—	35
8,00— 8,99	1	—	3	3	5	4	—	3	—	—	19
9,00— 9,99	—	1	—	—	3	3	1	2	—	—	10
10,00—10,99	—	—	—	—	4	1	1	1	—	—	7
11,00—11,99	—	—	1	—	2	1	—	1	—	—	5
12,00—12,99	1	—	—	—	1	—	—	2	—	—	4
13,00—13,99	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	2
14,00—14,99	—	—	—	—	1	—	—	1	—	—	2
15,00 u. höher	—	—	2	—	2	—	—	3	—	—	7
Zusammen Wohnbauten	7	2	84	64	283	230	74	189	1	1	935

*) r. W. = reine Wohngebäude; W. G. = Wohn- und Geschäftsgebäude.

Ziehen wir noch breitere Hausrentenstufen und fassen zuerst die 0,00 bis 3,99 % Hausrente gebenden Grundstücke zusammen, so lagen auf dieser Stufe von den

	reinen Wohngebäuden,	von den Wohn- u. Geschäftsgebäuden
mit 1 Oberstock	36,7 %	50,0 %
2 „	40,0 %	35,0 %
3 „	16,7 %	15,0 %

Eine niedrige Hausrente findet sich also bei den flachen Wohngebäuden seltener als bei den flachen Wohn- und Geschäftsgebäuden, oder anders ausgedrückt, das reine Wohngebäude kommt mit weniger Stockwerken eher auf eine höhere Hausrente als das Wohn- und Geschäftsgebäude. Das Wohn- und Geschäftsgebäude muß immer etwas mehr in die Höhe gehen, bevor es wirklich rentabel wird. Dann aber wirft es auch beträchtlich höhere Renten ab als das gleich hohe reine Wohngebäude, wie z. B. die dreistöckigen Grundstücke zeigen. Von den reinen Wohngebäuden mit drei Oberstock hatten nämlich eine Hausrente von

4,00—4,99 nur 17,5 %
5,00—5,99 „ 16,9 %
6,00—6,99 „ 19,8 %,

von den Wohn- und Geschäftsgebäuden mit drei Oberstock dagegen eine Hausrente von

4,00—4,99 32,1 %
5,00—5,99 41,5 %
6,00—6,19 45,1 %.

Noch mehr tritt dieser Unterschied bei den ganz hohen Hausrenten hervor. Die geschäftliche Nutzung erzeugt also andere Hausrenten als die reine Wohnnutzung.

Tab. 14. **Die Wohnbauten nach Hausrentenstufen und Bauzonen.**

Hausrenten-stufen	in den Bauzonen										
	I		II		III		IV		zusammen		
	r.W.*	W.G.	r.W.	W.G	r.W.	W.G.	r.W.	W.G.	r.W.	W.G.	total
0,00— 0,99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1,00— 1,99	1	—	2	1	—	—	—	—	3	1	4
2,00— 2,99	1	4	5	3	1	1	—	1	7	9	16
3,00— 3,99	5	13	11	14	4	2	—	1	20	30	50
4,00— 4,99	18	38	40	42	14	2	8	3	80	85	165
5,00— 5,99	19	52	137	133	24	6	21	8	201	199	300
6,00— 6,99	12	36	72	74	4	2	8	1	96	113	209
7,00— 7,99	5	10	7	10	1	—	1	1	14	21	35
8,00— 8,99	6	6	4	3	1	1	—	—	9	10	19
9,00— 9,99	3	4	1	2	—	—	—	—	4	6	10
10,00—10,99	1	1	4	1	—	—	—	—	5	2	7
11,00—11,99	—	—	3	2	—	—	—	—	3	2	5
12,00—12,99	—	1	2	1	—	—	—	—	2	2	4
13,00—13,99	—	2	—	—	—	—	—	—	—	2	2
14,00—14,99	1	1	—	—	—	—	—	—	1	1	2
15,00 u. höher	3	3	1	—	—	—	—	—	4	3	7
Zusammen Wohnbauten	73	171	289	286	49	14	38	15	449	486	935

*) r. W. = reine Wohngebäude; W. G. = Wohn- und Geschäftsgebäude.

Aber das Gesamtbild für die beiden Nutzungsarten enthält doch recht geringe Verschiedenheiten; denn es hatten eine Hausrente von

	0,00—3,99	4,00—6,99	7,00 und mehr
reine Wohngebäude	6,7 %	84,0 %	9,3 %
Wohn- u. Geschäftsgebäude	8,2 %	81,7 %	10,1 %

Die reinen Wohngebäude zeigen in den ganz hohen Hausrentensätzen (über 10 % Hausrente) sogar eine absolut und relativ stärkere

Beteiligung als die Wohn- und Geschäftsgebäude, wobei nur Bauzone I mit ihrem Geschäftscharakter eine Ausnahme macht.

Die Hausrente nach Bauzonen und Stockzahl in den Wohnbauten.

Tab. 15.

Gebäudeart	Bauzone	mit . . Oberstock					
		0	1	2	3	4	zusammen
Reine Wohngebäude	I	—	4,47	6,03	**4,44**	**5,06**	5,24
	II	4,65	5,75	5,57	5,63		5,59
	III	8,19	4,67	5,19	5,35		5,04
	IV	—	5,25	5,44	6,05		5,51
	zus.	6,11	5,10	5,56	**5,42**	**5,06**	5,46
Wohn- und Geschäfts gebäude	I	—	5,60	5,22	5,91	—	5,68
	II	7,63	4,24	5,50	5,80	**4,35**	5,53
	III	—	3,53	5,91	**5,74**	—	5.30
	IV	—	5,05	**4,87**	—	—	4,95
	zus.	7,63	4,83	4,83	5,86	**4,35**	5,57
Alle Bauten	I		5,24	5,43	5,76	5,06	5,60
	II	5,61	5,00	5,53	5,75	4,35	5,55
	III	8,18	4,51	5,36	5,55	—	5,09
	IV		5,24	5,29	6,05	—	5,35
	Total	6,44	4,97	5,49	5,76	4,95	5,53

Alle reinen Wohngebäude zusammen hatten eine Hausrente von 5,46, alle Wohn- und Geschäftsgebäude zusammen von 5,57. Im ganzen ist also der Rentabilitätsunterschied nicht groß; und es darf dabei nicht vergessen werden, daß es nur die Bruttorente ist, die wir hier vor uns haben. Bei der Feststellung der Nettorente, des Reinertrags, möchte bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden ein merklich größerer Abzug notwendig werden als bei den reinen Wohngebäuden, da die Nutzung zu anderen als zu Wohnzwecken die Häuser stärker belasten dürfte. Doch diese Frage steht hier nicht mehr zur Untersuchung.

		Reine Wohngebäude	Wohn- und Geschäftsgebäude
Die Hausrente betrug in Bauzone	I	5,24	5,68
	II	5,59	5,53
	III	5,04	5,30
	VI	5,51	4,95

Sehen wir uns die Hausrente nach ihrer durchschnittlichen Höhe in den einzelnen Bauzonen an, so zeigen die reinen Wohngebäude die beachtenswerte Erscheinung, daß die in Bauzone I ge-

legenen sich schlechter rentieren als die in Bauzone II und IV gelegenen reinen Wohngebäude; nur Zone III hat noch eine niedrigere Hausrente als Zone I, wobei wohl nochmals besonders darauf hingewiesen werden darf, daß die Einfamilienhäuser und wahrscheinlich auch alle Häuser mit einer Eigentümerwohnung überhaupt nicht in die Berechnung einbezogen sind, also die Minderung der Hausrente nicht bei den Villen usw. in Zone III zu suchen ist. Die Innenstadt eignet sich danach offenbar nicht zur Erstellung und zur Erhaltung reiner Wohngebäude. Der Geschäftscharakter der Innenstadt setzt zur Erlangung einer hohen Hausrente Geschäftslokale in den Häusern der Innenstadt voraus, wie die ansehnliche Hausrente der Wohn- und Geschäftsgebäude in Zone I denn auch deutlich zeigt.

Nur in den abgelegenen, verkehrsarmen Straßen der Innenstadt, die kein Geschäftsleben haben oder halten können, gibt es denn auch reine Wohngebäude, und diese sind es, die eine so wenig hohe Bruttorente tragen.

Die niedrige Bruttorente der reinen Wohngebäude in der Innenstadt tritt noch mehr hervor, wenn wir sie mit der Bruttorente der Wohn- und Geschäftsgebäude desselben Stadtgebietes vergleichen. Diese letztere betrug 5,68, war also um 8,4 % größer als die der reinen Wohngebäude desselben Bezirks.

Andrerseits ist das Verhältnis der Hausrente der reinen Wohngebäude und der Wohn- und Geschäftsgebäude zueinander nur noch in Zone III ein ähnliches wie in Zone I (5,04 : 5,30); in den beiden anderen Zonen ist die Hausrente der reinen Wohngebäude höher, in Zone IV sogar beträchtlich höher als die der Wohn- und Geschäftsgebäude. In Zone II und IV ist also im allgemeinen wohl die Erstellung reiner Wohnbauten mehr am Platze als die Erstellung von Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Nach der Stockzahl der beiden Gebäudearten zeigen die einzelnen Bauzonen noch folgende bemerkenswerte Erscheinung. Die Hausrente stellt sich nicht immer für diejenige Haushöhe am höchsten, die die Bauordnung als Maximalhöhe zuläßt; die Hausrente erreicht vielmehr ihren höchsten Stand sehr oft in Häusern, die unter der zulässigen Stockzahl der betreffenden Bauzone bleiben. Die höchste Hausrente von den reinen Wohngebäuden haben nämlich in Zone I, wo vier Oberstock zulässig sind, diejenigen mit zwei Oberstock, in Zone II, wo drei Oberstock zu-

lässig sind, diejenigen mit einem Oberstock. Und nicht so hoch wie bei den Häusern mit geringerer Stockzahl ist die Hausrente bei den reinen Wohngebäuden mit drei und vier Oberstock in Zone I und denjenigen mit zwei und drei Oberstock in Zone II. Zone I und Zone II sind es aber, die die Hauptmasse der untersuchten Gebäude bergen; Zone II ist mit ihren 289 reinen Wohngebäuden, deren Verkehrswert und Nutzertrag bekannt sind, für uns besonders lehrreich.

Bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden endlich rentieren sich nicht so gut wie die mit geringerer Stockzahl diejenigen mit vier Oberstock in Zone II, die mit drei Oberstock in Zone III und die mit zwei Oberstock in Zone IV.

Das heißt, daß die gegenwärtige Bauzonenordnung, soweit die Stockzahl der Wohnbauten in Betracht kommt, bei den Wohn- und Geschäftsbauten in der Hauptsache die maximale Rentenmöglichkeit mit der zugelassenen maximalen Bauhöhe trifft, daß dagegen bei den reinen Wohngebäuden die Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe leicht zu einer Reduktion der Rente führt.

Und noch ein beachtenswertes Zwischenergebnis findet sich in Tabelle 15. Die Bauten, und zwar besonders die Wohn- und Geschäftsgebäude in Zone III und IV, die über die jetzt zulässige Stockzahl hinausgehen, haben eine geringere Hausrente als die, welche in den Grenzen der zulässigen Stockzahl bleiben. Da alle über die zulässige Stockzahl hinausgehenden Bauten vor Erlaß der jetzt geltenden Bauordnung erstellt sein müssen, so spricht hier allerdings wohl das Alter der Häuser in einigem Umfange mit; doch darf man nicht vergessen, daß die neue Bauordnung überhaupt erst seit Juli 1898 gilt und außerdem die ältesten Häuser sich im allgemeinen gut rentieren (vgl. pag. 63).

Außerdem aber muß hier nochmals darauf hingewiesen werden, daß es sich, soweit die Wohnbauten mit drei und vier Oberstock in den Bauzonen III und IV in Rede stehen, jeweils nur um eine sehr kleine Anzahl Objekte handelt, nur um je drei bis vier (vgl. Tab. 3), so daß die Tatsache abweichender Ergebnisse für diese Gruppen, die sich aus Tabelle 15 leicht ablesen läßt, hier nur an sich genannt werden soll.

Wichtiger für uns ist aber die fernere Erscheinung, daß sich bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden — wenigstens soweit sie nicht über die in Halle bis jetzt übliche Bauhöhe hinausgehen — die Richtung der Hausrente in anderer Bahn bewegt als bei den reinen Wohngebäuden.

Während nämlich die Wohn- und Geschäftsgebäude eine Steigerung der Hausrente aufweisen bis einschließlich dritten Oberstock, und diese Hausrente für unsere Wohn- und Geschäftsgebäude betrug

mit 1 Oberstock		4,83	in	64	Fällen,
„ 2 „		4,83	„	230	„
„ 3 „		5,86	„	189	„
(und erst bei 4 „	(1 Fall) auf	4,35	sinkt),		

lassen die reinen Wohngebäude eine Minderung der Hausrente mit der zunehmenden Haushöhe erkennen, sobald diese den zweiten Oberstock übersteigt. Im einzelnen war die Hausrente in unseren reinen Wohngebäuden

mit 1 Oberstock	5,10	in	84	Fällen,
„ 2 „	5,56	„	283	„
„ 3 „	**5,42**	„	74	„
(mit 4 „	**5,06**	„	1	Fall).

Die häufigste Gebäudeart der reinen Wohngebäude ist das reine Wohnhaus mit ausgebautem Dachstock. Diese Gruppe, die in unserer Untersuchung mit 244 Objekten vertreten ist, zeigt eine durchaus ähnliche Gestaltung der Hausrente, denn es betrug die Hausrente bei diesen Wohnbauten

mit 1 Oberstock	5,45	in	43	Fällen,
„ 2 „	5,56	„	169	„
„ 3 „	**5,42**	„	27	„
(mit 4 „	**5,06**	„	1	Fall).

Die Hausrente sinkt danach in den reinen Wohngebäuden und insonderheit in den mit Dachwohnungen (und wie unser Material zeigt, auch in denjenigen mit Kellerwohnungen) bei einer Haushöhe von mehr als zwei Oberstock. Nur in den Häusern mit Keller- und mit Dachwohnungen scheint bis zu einer Haushöhe von drei Oberstock, also bis zu vier Vollstockwerken, eine Zunahme der Hausrente mit jedem Stock mehr vorhanden zu sein.

Mit diesem Ergebnis sind wir am Schluß des vorliegenden Teiles unserer Untersuchungen zur Wohnungsfrage angelangt. Die Feststellung, daß sich die reinen Wohngebäude bereits bei einer Haushöhe von mehr als zwei Oberstock schlechter verzinsen und mit jedem neuen Oberstock noch eine weitere Abnahme der Rentabilität erwarten lassen,

läßt sich mit dem A. Voigtschen Satz[1]) daß die Mieten mit der Höhenlage nicht in dem Maße abnehmen, daß dadurch die oberen Stockwerke unrentabel würden, nicht vereinigen. Aber unsere Feststellung läßt sich auch mit dem Freudenbergschen Sätzen (vgl. oben pag. 14)

> „dichte Bebauung und Hochbau erhöht die Rente des Grundstücks . . .“

und „der Bodeneigentümer wie der Bauunternehmer muß nach dichter und hoher Bebauung streben“

nicht in Einklang bringen. Für Halle kommen wir vielmehr, wenn wir berücksichtigen, daß es sich in Bauzone III und IV nur um eine sehr kleine Zahl von Bauten mit drei Oberstock handelt, in Bauzone I und II dagegen um große, beweiskräftige Zahlen, zu einem stark abweichenden Resultat und einer entsprechenden Forderung; wir müssen für Halle, soweit unsere Untersuchung reicht, sagen:

> Wohn- und Geschäftsgebäude vertragen wohl in der inneren Stadt den Hochbau, aber in der äußeren Stadt nicht; reine Wohngebäude „hoch“ zu bauen ist sehr leicht weniger rentabel als sie „flach“ zu halten.

So groß ist der Unterschied der Hausrente nach der Stockzahl der Häuser[2]) nicht, daß wir nun etwa die „zu hohen“ Häuser um ein oder zwei Stockwerk niedriger machen müßten.

Aber wenn diese Erscheinung sich auch sonst in Deutschland finden sollte, so reicht das Sinken der Hausrente mit steigender Stockzahl der Wohnhäuser doch aus, um viele Millionen, vielleicht mehrere hundert Millionen Mark in der deutschen Volkswirtschaft, nicht so produktiv arbeiten zu lassen, als es bei rationeller Beschränkung der Stockwerkhäufung in der Wohnbautätigkeit möglich wäre. Wenn die Wohnsitte einen oder zwei Oberstockwerke in dem Grade ablehnt, daß die Hausrente unverhältnismäßig erniedrigt wird, so sollte in der Tat

---

[1]) A. Voigt, Schriften des Vereins für Sozialpolitik XCIV, pag. 217 ff., auch zitiert in A. Voigt, Zum Streit um Kleinhaus und Mietkaserne, Dresden 1907, V. Böhmert, pag. 28, erweiterter Sonderdruck aus den „Kritischen Blättern für die gesamten Sozialwissenschaften“ 1907, Heft 1.

[2]) Wenn man die oben nachgewiesene Mehrbelastung durch die Umzüge und die größeren Verwaltungskosten mit der steigenden Stockzahl hinzurechnet, würde die Hausrente sich allerdings noch merklich weiter zu ungunsten der hohen Häuser verschieben.

mindestens das Interesse der Kapitalbesitzer dahin gehen, beim Kauf von Boden und Bau von Häusern die Rentensteigerung nicht ohne weiteres aus der Zahl der zulässigen Stockwerke abzuleiten. Nicht der mögliche Nutzungsumfang entscheidet die Rentabilität, sondern der wirkliche Nutzungsumfang.

Schlußwort.

Es ist in der vorliegenden Untersuchung unternommen worden, der Lösung der Wohnungsfrage aus dem Momente der Wohnungsproduktion heraus näher zu kommen, nachdem bisher von so vielen Seiten und für so viele Städte (u. a. auch für Halle) die Wohnungskonsumtion den Ausschlag für die Behandlung der ganzen Frage gegeben hat. Selbstverständlich ist hiermit keine Loslösung der Wohnungsfrage vom Wohnerinteresse beabsichtigt; vielmehr erschien es uns nützlich, neben dem Konsumtionsmoment in der Wohnungsfrage auch das Produktionsmoment stärker zu betonen, wie wir es sonst auf so ziemlich allen Gebieten des Wirtschaftslebens tun, um auf eine mittlere Linie zum Begreifen und zur Verständigung zu gelangen, und m. a. W. wirklich volkswirtschaftlich, kulturwirtschaftlich, an die Wohnungsfrage heranzutreten.

Dabei ergab sich als eine erste geeignete Operationsbasis das Haus und nicht die Wohnung; das Haus, das überhaupt erst einmal erstellt sein muß[1]), bevor es Wohnungen und eine Wohnungsfrage geben kann, das Haus, das nur in Aussicht auf einen bestimmten, wenigstens aber erwarteten Ertrag, auf eine bestimmte Rentabilität der für Bau und Boden investierten Summen, entsteht; denn diese Summen sind Kapital, ein Erwerbsmittel an sich.

Der Charakter der vorliegenden Untersuchung ließ es angebracht erscheinen, nicht die Nettorente, den Reinertrag der Häuser zu behandeln, sondern die Bruttorente (Hausrente), wie sie als Unterlage zur Nutzertragsbesteuerung festgestellt wird.

---

[1]) Wie denn auch C. J. Fuchs in seinen gesammelten Aufsätzen „Zur Wohnungsfrage“, Leipzig 1904, Aufsatz III, die Wohnungsfrage dahin entscheidet, daß sie „zunächst allenthalben eine Bautätigkeitsfrage“ ist.

Die Darstellung dieser Ergebnisse ist in einer Gliederung erfolgt, die bisher für solche Aufgabe noch nicht gewählt worden war, die Hausrente ist nach der Haushöhe behandelt worden.

Die Gründe für diese Gliederung haben wir oben (Abschnitt II), dargelegt; sie gehen am letzten Ende auf die stärkere Betonung der Wohnungsfrage als Wohnungserstellungsfrage zurück. Der wirtschaftliche Wohnungsersteller ist das Hypothekenkapital. Ihm ist durch das Ergebnis, daß in Halle die Häuser, mindestens aber die reinen Wohngebäude, mit jedem neuen Stock über dem zweiten Oberstock an Hausrente abnehmen, ein Fingerzeig gegeben, wie hoch die Häuser gebaut werden dürfen, um sich gut zu rentieren.

Durch die Tatsache der mit der über zwei Oberstock steigenden Stockzahl abnehmenden Hausrente ist weiter eine Andeutung für die Festlegung der höchstzulässigen Stockzahl nach Bauzonen gegeben. Wenn in einer Bauzone, welche vier Oberstock gestattet, die Rentabilität der Häuser bereits im dritten Oberstock abzunehmen beginnt, so drängt sich die Überlegung auf, daß man im allgemeinen offenbar besser tut, unter der zulässigen Bauhöhe zu bleiben.

Ob auch die Bauordnung und der Bebauungsplan die zulässige Stockzahl ändern sollen, ist hier nicht zu entscheiden. Gewiß soll die Aufstellung der Bebauungspläne auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten[1]), wie der Nutzungsart, erfolgen, und gewiß ist die Feststellung von Paul Voigt[2]) hier erwähnenswert:

„Vom Mittelalter bis zum Ausgang des 18. Jahrhunderts hat die Anlage und Erweiterung einer Stadt . . stets als Aufgabe der städtischen oder staatlichen Gewalt gegolten; erst dem 19. Jahrhundert blieb es vorbehalten, die Schaffung der Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung der privaten Spekulation zu überantworten.“

Aber die Forderung, daß die Bauordnung die Ergebnisse der Rentabilität der Häuser nach ihrer Stockzahl für die Feststellung der zulässigen Stockzahl zugrunde lege, soll von uns nicht erhoben werden. Denn eine monopolistische Aufschließung des Grund und Bodens im Gemeindebanne durch die Gemeinden möchten wir mit v. Mangoldt[3])

---

[1]) R. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, a. a. O., pag. 375.
[2]) Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin, a. a. O., pag. 92.
[3]) v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage, a. a. O., pag. 322.

nicht ohne weiteres für wünschenswert ansehen, und auch weil wir uns dem v. Wieserschen[1]) Gedanken, daß die Bauordnungen „den vertikalen Durchschnitt des Stadtbildes breitdrücken oder verflachen" nicht anschließen können, sondern eher eine entgegengesetzte Wirkung der Bauordnung zu bemerken meinen: die weiteste Ausnutzung der Maximalgrenzen der Bauordnung.

Wenn es sich weiter für die Gemeinde darum handelt, auf wessen Seite sie sich in dem unvermeidlichen Widerstreit zwischen Bodenverkäufer und Hausbesitzer stellen soll, dem immer neuen Widerstreit von Produktion und Konsumtion, so kann die Antwort nicht zweifelhaft sein: das öffentliche Interesse wird die Richtlinie für die Öffentlichkeit sein.

Wir glauben, daß mit den gewonnenen Resultaten die Wohnungserstellung zu vermehrter Betätigung angeregt wird. Das Zurückweichen des privaten Kapitals vor dem Wohnungsbau in den Städten, das sich schon seit Jahren beobachten läßt, hat in der letzten Zeit, besonders aber seit der großen Baukrise in den Jahren 1902—1904, einen so beträchtlichen Umfang angenommen, daß die private Bautätigkeit dem mit der Bevölkerung immer noch steigenden Wohnungsbedarf der Städte nicht mehr nachkommt, wie es die ständig sinkende Zahl der leerstehenden Wohnungen immer deutlicher zum Ausdruck bringt. Statt 3 bis 5 % auf dem Wohnungsmarkt verfügbarer Objekte, wie es vor 1900 war, gibt es nur noch ½ bis 1 % und darunter.

Wenn aber erst einmal klar gestellt ist, daß die Rentabilität der Häuser nicht mit ihrer Stockzahl steigt, ja sogar (wenigstens bei den reinen Wohngebäuden in Halle) vom zweiten Oberstock ab sinkt, so ist der Bautätigkeit eine Handhabe gegeben, mit welchen Forderungen sie an das Hypothekenkapital herantreten darf.

Unser Ergebnis aber, daß mit der steigenden Stockzahl die Rentabilität der Häuser abnimmt, hat vielleicht den bedeutendsten Wert für den Mieter, oder sagen wir richtiger, für jeden Wohner, für alle Stadtbewohner.

Was drückt denn unser Ergebnis — zu einem Teil wenigstens — anderes aus, als einen Sieg der Wohnsitte gegen die Wohnungserstellung! Der Wohner zahlt für die über seine Höhenneigung hinausliegende Wohnung weniger als der Besitzer es bei der Preisbestimmung des Hauses voraussetzte, so daß der Kaufpreis eine niedrigere Ver-

---

[1]) v. Wieser, Vorwort zu Mildschuh, a. a. O., pag. XXII.

zinsung erfährt. Und wo der Wohner nicht weniger zahlt, da beschneidet er durch Auszug und Umzug den Ertrag und die Hausrente, wie wir es aus unserem Material gesehen haben, und wie es Schott schon 1901 einmal für Mannheim[1]), und ich 1896—1905 für Zürich[2]) gezeigt haben.

Die vorliegende Untersuchung ist nicht mehr als ein Momentbild von einem Ausschnitt der Wohnungsfrage für Halle, wenn sie auch durch die Gewinnung des behandelten Materials aus der ganzen Zeit der Geltung der Umsatzsteuer auf den Liegenschaftenbesitzwechsel sich tatsächlich aus den Resultaten fast eines ganzen Jahrzehnts zusammensetzt. Trotzdem bleibt es ein Momentbild.

Aber die Probleme, die in der Wohnungsfrage zur Erörterung stehen, tragen einen dauernden Charakter. Der Wohnungsbedarf, die Wohnsitte, das sind Fragengebiete, in denen es wohl noch von selbst Verschärfungen, aber keine Minderungen gibt. In der Wohnungserstellung kann dagegen die Wohnungsfrage der Lösung, wenigstens einzelner Teilfragen, näher gebracht werden.

Die Behandlung einer dieser Teilfragen, der Stockwerkhäufung, hat für uns zu dem Ergebnis geführt, daß die Stockwerkhäufung durchaus nicht die von dem Hausersteller resp. Hausbesitzer oder Vermieter erwartete Rentenhäufung im Gefolge hat. Wir könnten vielmehr — allerdings nur ganz relativ, also durchaus nicht naturwissenschaftlich — sagen: Je höher das Haus, desto niedriger die Rente.

Daß dieses Ergebnis die Folge haben sollte, daß die Mieter in Zukunft teurer wohnen, weil die Bautätigkeit in Berücksichtigung des mit jedem Stock mehr abnehmenden Ertrages der Häuser nun nur noch Häuser bis zu der Höhe erstellen könnte, die eine Maximalrente gestattet, nehmen wir nicht an. Wir glauben vielmehr, daß die Wirkung eine ganz andere ist: Die Erkenntnis der mit der Höhe der Häuser sinkenden Hausrente dürfte vor allen Dingen die Bodenpreisbildung im Sinne einer zeitgemäßen Gestaltung beeinflussen und dahin führen, daß der Bodenpreis nicht mehr nach dem möglichen Mietertrag auf Grund der höchst zulässigen Bebauung gebildet wird, sondern nach erfahrungsmäßigen Erträgnissen ähnlicher Bauobjekte.

---

[1]) Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim, Heft 9.

[2]) Albrechts Zeitschrift für Wohnungswesen, Mai 1907, Heft 16.

Das Ergebnis im Ganzen wird allerdings eine flachere Bebauung sein. Aber wenn selbst, so möchten wir mit einem Worte Herkner's[1]) schließen, die flachere Bebauungsweise die Wohnungen auch nicht verbilligen, sondern verteuern sollte, so würde diese Ausgabe doch als eminent produktive Ausgabe anzusehen sein, als eine Ausgabe, welche dadurch reiche Früchte trägt, daß sie die heranwachsende Jugend [und unser ganzes Volk] gesunder, natürlicher, persönlich leistungsfähiger und wertvoller macht.

---

[1]) Heinrich Herkner, Wohnungsfrage und Bebauungsplan, a. a. O., pag. 16.